



# Comune di Sasso Marconi



copyright p.t.y Immagine Stefano Monetti



## RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

ai sensi della L.R. 20/2000

Approvato con Delibera di  
C.C. n. 37 del 06.04.2009

### 9° VARIANTE

**ADOZIONE:** Delibera di C. C. n. 100 del 28/12/2021

**APPROVAZIONE:** Delibera di C.C. n. del

**PROGETTISTI:**

Comune di Sasso Marconi:  
Ing. Andrea Negroni  
Geom. Leonardo Villani  
Consulente: Arch. Silvia Poli

**Responsabile dell'Area Tecnica:**

Ing. Andrea Negroni

**SINDACO:** Roberto Parmeggiani

**ASSESSORE:** Gianluca Rossi

**SEGRETARIO:** Paolo Dallolio

## RUE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Testo coordinato con la 9<sup>a</sup> variante

U.O. Pianificazione Territoriale ed Attuazione Opere Connesse

MAGGIO 2022

testo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del



**LEGENDA:**

**Testo rosso** = *inserimento del testo della 9^ variante, con adozione, controdedotto*

## Sommario

PARTE 1 - NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC.....	15
TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI.....	15
Art. 1.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE.....	15
Art. 1.2.1 - Contenuti del RUE.....	15
Art. 1.3.1 - Elaborati costitutivi del RUE.....	15
Art. 1.4.1 - Contenuti degli elaborati cartografici del RUE.....	16
Art. 1.7.1 - Struttura delle norme del RUE.....	17
Art. 1.9.1 - Salvaguardia del RUE.....	17
Art. 1.9.2 - Salvaguardia delle previsioni di PSC in ambiti soggetti a POC.....	17
Art. 1.9.2 bis - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....	18
Art. 1.9.3 - Varianti al RUE.....	18
TITOLO 2. SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ.....	18
Art. 2.1.1 - Viabilità pubblica.....	18
Art. 2.1.2 - Viabilità urbana privata.....	18
Art. 2.2.1 - Impianti per la distribuzione di carburanti.....	19
Art. 2.3.1 - Rete pedonale e ciclabile.....	19
Art. 2.4.1 - Disciplina degli interventi edilizi all'interno delle aree occupate dalle attrezzature e infrastrutture ferroviarie.....	19
TITOLO 3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	19
Art. 3.8.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale.....	19
Art. 3.8.2 - Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale.....	20
Art. 3.8.3 - Standard di dotazioni territoriali negli strumenti attuativi.....	21
Art. 3.8.4 - Attrezzature tecniche di rilievo comunale.....	21
TITOLO 4. SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI.....	22
Art. 4.3.1 - Disposizioni per gli interventi nei subsistemi idrogeologici di fondovalle.....	25
Art. 4.6.1 - Disposizioni per gli interventi in aree a ville con parco.....	25
Art. 4.7.1 - Elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo o di assoluta eccezionalità.....	26
Art. 4.9.1 – Obblighi di realizzazione di elementi di dotazione ecologica negli interventi edilizi nel territorio rurale.....	27
Art. 4.11.1 – Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico.....	28
Art. 4.12.1- Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso.....	28
Art. 4.13.1- Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.....	29
TITOLO 5. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	30
Art. 5.2.1 - Disciplina dei centri e nuclei storici e delle aree di integrazione.....	30
Art. 5.3.1 - Edifici di interesse storico architettonico.....	33
Art. 5.3.2 - Edifici di interesse storico tipologico.....	33
Art. 5.3.3 - Edifici di interesse storico testimoniale.....	34

Art. 5.3.4 - soppresso.....	34
Art. 5.3.5 - Pertinenze degli insediamenti storici isolati.....	34
<b>TITOLO 6. TERRITORIO URBANO.....</b>	<b>36</b>
Art. 6.2.1 - Disciplina urbanistica edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati.....	36
Art. 6.2.2 – U1 - Zone residenziali sature.....	36
Art. 6.2.3 – U2 - Comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG.....	38
Art. 6.2.4 – U3 - Comparti residenziali in corso di attuazione.....	38
Art. 6.2.5 – U4 - Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità.....	39
Art. 6.2.6 - U5 - Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità.....	40
Art. 6.2.7 – U6 - Zone residenziali a bassa densità.....	41
Art. 6.2.8 – U7 - Zone residenziali a completamento di PRG non attuate.....	42
Art. 6.2.9 – U8 - Zone di insediamenti alberghieri.....	43
Art. 6.2.10 – U9 - Zone di insediamenti commerciali esistenti.....	44
Art. 6.2.11 – U10 - Zone di insediamenti artigianali esistenti.....	44
Art. 6.2.12 – U11 - Zone di insediamenti per attività terziarie e servizi privati esistenti.....	45
Art. 6.2.13 – U12 - Zone di attrezzature scolastiche di prevista dismissione da riconvertire.....	46
Art. 6.2.14 – U13 - Aree di verde privato urbano.....	47
Art. 6.2.15 - U14 Zona per attrezzature private a carattere salutistico-sportivo.....	48
Art. 6.2.16 – U15 Parcheggi privati.....	49
Art. 6.2.17 – U16 Zone individuate dal POC.....	49
Art. 6.2.17bis – U17 Area soggetta a PUA e a preventivo Accordo ai sensi della norma vigente in materia.....	49
Art. 6.2.18 – Complessi commerciali, o gallerie commerciali, di vicinato.....	51
Art. 6.5.1. Disciplina degli ambiti di perequazione per interventi diretti.....	51
Art. 6.7.1 – P1 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti.....	52
Art. 6.7.2 – P2 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale in corso di attuazione.....	54
Art. 6.7.3 – P0 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti prive di edificabilità.....	55
Art. 6.8.1 – Zone produttive artigianali industriali di rilievo sovracomunale esistenti.....	55
<b>TITOLO 7. TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>57</b>
Art. 7.12.1- Disciplina degli interventi edilizi nelle aree per attività terziarie e servizi privati esistenti in territorio extraurbano.....	57
Art. 7.23.1- Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole.....	59
Art. 7.24.1 Localizzazioni di aree per il conferimento delle terre di scavo di cantiere e di aree per manifestazioni all'aperto di carattere occasionale o periodico.....	59
Art. 7.25.1 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia.....	60
Art. 7.25.2 - Edificio con tipologia a funzione abitativa.....	61
Art. 7.25.3 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico.....	63
Art. 7.25.4 - Servizi agricoli.....	65
Art. 7.25.5 - Servizi alla residenza.....	65
Art. 7.25.6 - Precari.....	66
Art. 7.25.7 - Edificio produttivo agricolo moderno.....	66

Art. 7.25.8 - Edificio per il culto.....	66
Art. 7.25.9 - Edificio d’uso produttivo non agricolo.....	66
Art. 7.25.10 - Edificio adibito ad attività extragricole compatibili.....	67
Art. 7.25.11 - Rudere.....	67
Art. 7.25.12 - Serre.....	67
Art. 7.25.13 - Impianti tecnici e tecnologici.....	68
Art. 7.25.14 – Insedimenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado.....	68
Art. 7.25.15 – Centro tutela e ricerca fauna selvatica ed esotica.....	69
PARTE 2 - NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE.....	70
TITOLO 1 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI.....	70
CAPO 1. DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI.....	70
Art. 9.1 - Immobili e costruzioni.....	70
Art. 9.2 - Edificio, alias fabbricato.....	70
Art. 9.3 – Impianto.....	70
Art. 9.4 – Infrastruttura.....	71
Art. 9.5 – Manufatti diversi .....	71
Art. 9.6 - Unità organiche di immobili.....	72
Art. 9.7 - Unità edilizia (U.E.).....	72
Art. 9.8 - Unità fondiaria.....	72
Art. 9.9 - Unità impiantistica.....	72
Art. 9.10 - Unità infrastrutturale.....	73
Art. 9.11 - Scomposizione dell’Unità Edilizia.....	73
Art. 9.12 - Scomposizione dell’U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	73
Art. 9.13 - Scomposizione dell’U.E. in spazi funzionali.....	73
Art. 9.14 - Scomposizione dell’U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.....	74
Art. 9.15 - Scomposizione dell’U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....	74
Art. 9.16 - Esempificazione delle definizioni di spazi funzionali e componenti.....	75
Art. 9.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell’edificio.....	76
CAPO II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	77
Art. 9.18 - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale.....	77
Art. 9.19 - Sagoma planivolumetrica.....	77
Art. 9.20 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO).....	77
Art. 9.21- Perimetro di attacco al suolo e impronta.....	78
Art. 9.22 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....	78
Art. 9.23 - Quota al suolo (QS).....	78
Art. 9.24 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.).....	79
Art. 9.25 - Altezza da terra e profondità da terra.....	79
Art. 9.26 - Superficie di una unità organica.....	79
Art. 9.27 – soppresso.....	79
Art. 9.28 - Rapporto/indice di permeabilità (Ip).....	79
Art. 9.28b - Sagoma.....	79

Art. 9.29 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.).....	79
Art. 9.30 - Sagoma netta fuori ed entro terra.....	80
Art. 9.30b – Volume totale o lordo (Vt).....	80
Art. 9.30c – Volume utile (Vu).....	80
Art. 9.31 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.).....	80
Art. 9.32- Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.).....	80
Art. 9.33 - Involucro (INV).....	80
Art. 9.34 - Involucro fuori ed entro terra.....	81
Art. 9.35 - Volume dell’Involucro (V.inv.).....	81
Art. 9.36 - Superficie coperta (Sq).....	81
Art. 9.37 - Rapporto di copertura (Q).....	81
Art. 9.37b - Superficie lorda (Sul) alias superficie utile lorda.....	81
Art. 9.38 - Superficie utile (SU) Superficie accessoria (SA).....	81
Art. 9.38b - Superficie complessiva (Sc).....	82
Art. 9.38c - Superficie catastale (Sca).....	82
Art. 9.38d – Parti comuni/condominiali.....	82
Art. 9.38e - Area dell’insediamento (Ai).....	82
Art. 9.39 - Altezza utile (Hu).....	83
Art. 9.40 - Altezza virtuale (Hv).....	83
Art. 9.40b – Altezza lorda dei piani.....	83
Art. 9.41 - Altezza dei fronti (Hf).....	83
Art. 9.42 - Altezza dell’edificio (H).....	83
Art. 9.43 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	83
Art. 9.44 - Superficie di vendita (SV).....	84
Art. 9.44b - Alloggio.....	84
Art. 9.44c – Edificio unifamiliare/monofamiliare.....	84
Art. 9.44d – Balcone.....	84
Art. 9.44e – Ballatoio.....	84
Art. 9.44f – Loggia/Loggiato.....	84
Art. 9.44g – Lastrico solare.....	84
Art. 9.44h – Pensilina.....	84
Art. 9.44i – Pergolato.....	84
Art. 9.44j – Portico/porticato.....	85
Art. 9.44k – Terrazza.....	85
Art. 9.44l – Tettoia.....	85
Art. 9.44m – Veranda.....	85
Art. 9.44n – Tetto verde.....	85
CAPO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEI TERMINI URBANISTICI.....	85
Art. 9.45 - Superficie Territoriale (ST).....	85
Art. 9.46 - Superficie Fondiaria (SF).....	85
Art. 9.47 - Densità Territoriale (Ut).....	86
Art. 9.48 - Densità Fondiaria (Uf).....	86
Art. 9.48b – Potenzialità edificatoria.....	86
Art. 9.49 – Potenzialità edificatoria teorica ed Edificabilità massima.....	86
Art. 9.50 - Utilizzazione degli indici.....	86

Art. 9.50b – Ambito.....	87
Art. 9.50c – Comparto.....	87
Art. 9.50d – Lotto.....	87
Art. 9.51 – Carico urbanistico.....	87
Art. 9.52 - Superficie minima di intervento.....	88
Art. 9.53 - Unità fondiaria agricola e Superficie fondiaria dell'unità agricola ovvero superficie agricola aziendale (Saz).....	88
Art. 9.54 - Superficie agricola utilizzata (SAU).....	89
Art. 9.55 - Imprenditore agricolo professionale (IAP).....	89
Art. 9.55b - Imprenditore agricolo non professionale (IA).....	89
Art. 9.56 - Centro aziendale agricolo.....	90
CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	90
Art. 9.57 – Intervento.....	90
Art. 9.58 - Tipi di intervento.....	90
Art. 9.59 – Nuova urbanizzazione.....	91
Art. 9.60 - Ristrutturazione urbanistica.....	91
Art. 9.61 - Manutenzione ordinaria (MO).....	92
Art. 9.62 - Manutenzione straordinaria (MS).....	92
Art. 9.63 – Restauro scientifico (RS).....	93
Art. 9.64 – Restauro e risanamento conservativo (RC).....	94
Art. 9.65 – Ripristino tipologico (RT).....	95
Art. 9.66 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	96
Art. 9.67 – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV).....	96
Art. 9.68 - Demolizione (D).....	97
Art. 9.69 - Sopraelevazione parziale (SP).....	97
Art. 9.70 – Parziale modifica della sagoma (PM).....	97
Art. 9.71 - Recupero e risanamento delle aree libere (RR).....	98
Art. 9.72 - Nuova costruzione (NC).....	98
Art. 9.73 - Ricostruzione (RI).....	98
Art. 9.74 - Ampliamento (AM).....	98
Art. 9.75 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti.....	98
Art. 9.76 - Significativi movimenti di terra (MM).....	100
Art. 9.77 – Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi (MD).....	100
Art. 9.78 - Cambio d'uso (CD) alias mutamento di destinazione d'uso.....	100
CAPO V. DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC	101
Art. 9.79 - Interventi disciplinati dal RUE.....	101
Art. 9.80 - Modalità di attuazione.....	101
Art. 9.81 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	101
Art. 9.82 - Elaborati del PUA.....	102
Art. 9.83 – Procedura di approvazione del PUA.....	104
Art. 9.84 - Intervento Edilizio Unitario (IEU).....	104
Art. 9.85 - Piano di localizzazione e sviluppo (PLS).....	107
Art. 9.86 - Attuazione edilizia diretta.....	109
Art. 9.87- Attività edilizia libera.....	109

CAPO VI - USI URBANISTICI DEL TERRITORIO.....	109
Art. 9.88 - Indice degli usi.....	109
Art. 9.89 – Uso A1: Abitazione agricola.....	111
Art. 9.90 – Uso A2: Servizi agricoli.....	112
Art. 9.91– Uso A3: Allevamento aziendale.....	113
Art. 9.92 – Uso A4: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell’azienda agricola.....	114
Art. 9.93 – Uso A5: Serre fisse.....	115
Art. 9.94 – Uso A6: Attività agrituristiche.....	115
Art. 9.95 – Uso A7: Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo.....	117
Art. 9.96 – Uso C1: Struttura commerciale di vicinato.....	117
Art. 9.97 – Uso C2: Media o grande struttura di vendita.....	118
Art. 9.98 - Uso C3: Centro commerciale.....	119
Art. 9.99 – Uso C4: Esercizio pubblico.....	119
Art. 9.100 – Uso C5: Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta.....	120
Art. 9.101 – Uso C6: Commercio all’ingrosso e commercio non compatibile con la residenza .....	121
Art. 9.102 – Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni.....	122
Art. 9.103 – Uso C8: Distribuzione di carburanti per autoveicoli.....	122
Art. 9.103bis – Uso C9: Ricovero, gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica e servizi accessori.....	123
Art. 9.104 – Uso D1: Intermediazione monetaria e finanziaria.....	123
Art. 9.105 – Uso D2: Attività professionali e imprenditoriali.....	124
Art. 9.106 – Uso D3: Attività direzionali.....	124
Art. 9.107 – Uso N1: Allevamento industriale.....	125
Art. 9.108 – Uso N2: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale.....	125
Art. 9.109 – Uso N3: Attività di lavorazione agricola per conto terzi.....	126
Art. 9.110 – Uso N4: Attività di riparazione di macchine agricole.....	127
Art. 9.111 – Uso N5: Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica soppresso.....	127
Art. 9.112 – Uso N6: Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale .....	127
Art. 9.114 – Uso P1: Artigianato produttivo.....	128
Art. 9.115 – Uso P2: Artigianato di servizio non congruente con la residenza.....	129
Art. 9.116– Uso P3: Industria manifatturiera.....	129
Art. 9.117 – Uso P4: Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti.....	130
Art. 9.118 – Uso R1: Residenza.....	131
Art. 9.119 – Uso R2: Residenza collettiva.....	131
Art. 9.120 – Uso R3: Residenza turistica.....	132
Art. 9.121– Uso R4: Accessori alla residenza e usi compatibili.....	133
Art. 9.122 – Uso S1: Pubblica amministrazione.....	133
Art. 9.123 – Uso S2: Istruzione.....	134
Art. 9.124– Uso S3: Sanità e altri servizi sociali.....	134
Art. 9.125 – Uso S4: Organizzazioni associative.....	135

Art. 9.126 – Uso S5: Organizzazione del culto religioso.....	136
Art. 9.127 – Uso S6: Attività ricreative e culturali.....	136
Art. 9.128 – Uso S7: Attività sportive.....	137
Art. 9.129 – Uso S8: Difesa e protezione civile.....	137
Art. 9.130– Uso S9: Servizi tecnici e tecnologici.....	137
Art. 9.131 – Uso S10: Impianti per le telecomunicazioni.....	138
Art. 9.132 – Uso S11: Attrezzature cimiteriali.....	138
Art. 9.133 – Uso S12: Attrezzature per la mobilità.....	138
Art. 9.134 – Uso S13: Fruizione del verde.....	139
Art. 9.135 – Uso S14: Spettacoli e manifestazioni all’aperto.....	139
Art. 9.136 – Uso S15: Parcheggio pubblico.....	139
Art. 9.137 – Uso T1: Albergo.....	140
Art. 9.138 – Uso T2: Residenza turistica alberghiera.....	141
Art. 9.139 – Uso T3: Ostello.....	141
Art. 9.140 – Uso T4: Campeggio.....	142
Art. 9.141 – Uso T5: Villaggio turistico.....	142
Art. 9.142 – Uso T6: Case per ferie.....	143
Art. 9.143 – Uso T7: Rifugi escursionistici.....	144
Art. 9.144 – Uso T8: Strutture ricettive all’aria aperta non aperte al pubblico.....	144
Art. 9.145 – Uso T9: Aree attrezzate di sosta temporanea.....	144
Art. 9.146 – Uso T10: Attività ludiche a carattere privato.....	145
Art. 9.147 – Uso T11: Attività sportive ricreative all’aperto.....	145
Art. 9.148 – Uso Z1: Usi in atto.....	146
Art. 9.149 – Uso Z2: Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale.....	146
Art. 9.150 – Uso Z3: Attrezzature private di pertinenza.....	146
Art. 9.151 – Uso Z4: Autorimesse non pertinenziali.....	147
CAPO VII - DOTAZIONI TERRITORIALI.....	151
Art. 9.152 - Definizione di dotazioni territoriali.....	151
Art. 9.153 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali.....	152
Art. 9.154 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all’interno degli ambiti soggetti a PUA.....	153
Art. 9.155 - Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile.....	153
Art. 9.156 – Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi.....	154
Art. 9.157 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici).....	157
Art. 9.158 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	157
CAPO VIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE.....	158
Art. 9.159 - Distanza dai confini di proprietà.....	158
Art. 9.160 - Distanze minime dai confini.....	158
Art. 9.161 - Distanza minima dal confine di proprietà (D1).....	158
Art. 9.162 - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico (D2).....	159
Art. 9.163 - Distanza tra edifici/Distacco (De).....	159
Art. 9.163b – Indice di visuale libera (Ivi).....	160
Art. 9.163c – Distanza dal confine stradale.....	160
Art. 9.164 – Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade.....	160

Art. 9.165 - Deroghe alle distanze.....	161
CAPO IX - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO.....	161
Art. 9.166 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	161
Art. 9.167 - Conservazione degli elementi di pregio.....	162
Art. 9.168 - Paramenti murari degli edifici ubicati nei centri e nuclei storici e negli insediamenti storici isolati.....	162
Art. 9.169 - Elementi aggettanti delle facciate.....	162
Art. 9.170 - Allineamenti.....	163
Art. 9.171 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	163
Art. 9.172 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico.....	163
Art. 9.173 - Tabelle stradali.....	163
Art. 9.174 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, depositi a cielo aperto.....	163
Art. 9.175 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali.....	164
Art. 9.175b – Realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della normativa vigente in materia.....	164
Art. 9.176 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini.....	165
Art. 9.177 - Recinzioni e cancelli.....	165
Art. 9.178 - Occupazione di suolo pubblico.....	166
Art. 9.179 – Organizzazione del verde privato.....	166
Art. 9.180 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari .....	166
Art. 9.181 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche.....	167
Art. 9.182 - Aree condominiali.....	168
Art. 9.183 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune.....	168
Art. 9.184 - Recupero dei sottotetti.....	168
Art. 9.185 – Depositi di materiali.....	168
Art. 9.186 – Numeri civici.....	168
Art. 9.187 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici.....	168
Art. 9.188 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere.....	169
Art. 9.189 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti.....	169
Art. 9.190 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private.....	169
Art. 9.191 - Rete e impianti per le telecomunicazioni.....	170
TITOLO 2 – PROCEDIMENTI EDILIZI.....	180
CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI.....	171
Art. 10.1 – Competenze, procedure e adempimenti.....	171
Art. 10.2 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	171
Art. 10.3 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP).....	171
Art. 10.4 – soppresso.....	171
Art. 10.5 - Composizione e nomina della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.....	172
Art. 10.6 – Funzionamento e pubblicità della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio .....	172

CAPO II – VALUTAZIONE PREVENTIVA E PARERE PREVENTIVO.....	173
Art. 10.7 - Valutazione preventiva.....	173
Art. 10.8 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva.....	173
 CAPO III - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	 174
 SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	 174
Art. 10.9 – Titoli abilitativi.....	174
Art. 10.10 – Soggetti aventi titolo.....	174
Art. 10.11 - Procedure abilitative speciali.....	175
<del>Art. 10.12 – soppresso.....</del>	<del>175</del>
 SEZIONE II – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA . .....	 184
Art. 10.12 – Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori aseeverata (CILA).....	175
 SEZIONE III - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ .....	 175
Art. 10.13 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).....	175
Art. 10.14 – Disciplina della SCIA.....	176
Art. 10.15 - Controllo sugli interventi oggetto di SCIA.....	176
Art. 10.16 – Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA e accertamento di conformità.....	176
 SEZIONE IIIIV – PERMESSO DI COSTRUIRE .....	 176
Art. 10.17 – Interventi soggetti a permesso di costruire (PDC) .....	176
Art. 10.18 - soppresso.....	176
Art. 10.19 – Elaborati di progetto.....	176
Art. 10.20 – soppresso.....	176
Art. 10.21 – Elaborati di progetto per opere infrastrutturali.....	176
Art. 10.22 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	177
Art. 10.23 – soppresso.....	177
Art. 10.24 – soppresso.....	177
Art. 10.25 - soppresso.....	177
Art. 10.26 - soppresso.....	177
Art. 10.27 - soppresso.....	177
Art. 10.28 - soppresso.....	177
Art. 10.29 - soppresso.....	177
Art. 10.30 – Permesso di costruire in deroga.....	177
Art. 10.31 – Permesso di costruire in sanatoria.....	177
Art. 10.32 – soppresso.....	177
Art. 10.33 - Pubblicità e accesso.....	177
Art. 10.34 - Volturazione.....	178
Art. 10.35 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame.....	178
Art. 10.36 - soppresso.....	178
Art. 10.37 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull’ambiente e sulla salute.....	178

CAPO IV - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	178
Art. 10.38 - Contributo di costruzione.....	178
Art. 10.39 - Oneri di urbanizzazione.....	179
Art. 10.40 - Costo di costruzione.....	179
Art. 10.41 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	179
Art. 10.42 - Convenzione tipo.....	179
Art. 10.43 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.....	179
CAPO V – ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI.....	179
Art. 10.44 – Comunicazione di inizio lavori.....	179
Art. 10.45 – Punti fissi di linea e di livello.....	180
Art. 10.46 – Vigilanza durante l’esecuzione delle opere.....	180
Art. 10.47 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	180
Art. 10.48 – Ritrovamenti archeologici.....	181
Art. 10.49 – Varianti in corso d’opera.....	181
Art. 10.50 – Variazioni essenziali.....	181
Art. 10.51 - soppresso.....	181
Art. 10.52 – Comunicazione di fine lavori.....	182
Art. 10.53 – soppresso.....	182
Art. 10.54 – Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	182
Art. 10.55 – Controllo sull’opera eseguita delle richieste di Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	182
Art. 10.56 – Elenco dei tecnici verificatori.....	182
Art. 10.57 – Tolleranza.....	182
TITOLO 3 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI.....	182
Art. 10.58 - REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI.....	182
Art. 10.58.1 – ABITAZIONI CIVILI.....	183
Art. 10.58.2- SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE.....	183
Requisiti per i locali di categoria P .....	184
Requisiti per i locali di categoria S .....	184
Art. 10.58.3 - ALTEZZA DEI VANI DI ABITAZIONI CIVILI.....	185
Art. 10.58.4 - DIMENSIONE DEI LOCALI.....	185
Art. 10.58.5 - PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI.....	185
Art. 10.58.6 - SOPPALCHI.....	186
Art. 10.58.7 - SOTTOTETTI NON ABITABILI.....	186
Art. 10.58.8 - ISOLAMENTO ACUSTICO.....	186
Art. 10.58.9 - PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO.....	187
Art. 10.58.10 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO.....	187
Art. 10.58.11 - FOGNATURE.....	187
Art. 10.58.12 - FUMI E POLVERI DI ORIGINE PRODUTTIVA.....	187
Art. 10.58.13 - RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA.....	188
Art. 10.58.14 - ACCESSIBILITÀ / ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI.....	188
Art. 10.58.15 - RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI.....	188
Art. 10.58.16 - RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI.....	188

Art. 10.58.17 - RISPOSTA ALLE AZIONI SISMICHE.....	189
Art. 10.58.18 - PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI.....	189
TITOLO 4 - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	189
Art. 10.65 - Sanzioni.....	189
Art. 10.66 - Entrata in vigore.....	189
Art. 10.67 - soppresso.....	189
Art. 10.68 - Modelli di riferimento e fac-simili.....	189

## **PARTE 1 - NORME URBANISTICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DEL PSC**

### **TITOLO 1. RIFERIMENTI GENERALI**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 1.1. Riferimenti legislativi del PSC*

#### **Art. 1.1.1 - Riferimenti legislativi del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L. R n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 1.2. Contenuti del PSC*

#### **Art. 1.2.1 - Contenuti del RUE**

1. Il RUE è lo strumento che disciplina, in conformità alle previsioni del PSC, le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nei centri storici sia negli ambiti da riqualificare.

2. Il RUE contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

3. Il RUE contiene inoltre la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo, la disciplina generale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, l'indicazione dei casi di applicazione e le modalità generali di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Il RUE contiene infine la definizione dei requisiti tecnici prestazionali delle opere edilizie, ai fini anche della verifica della loro sostenibilità ambientale.

5. Le disposizioni del presente RUE potranno essere integrate dalle norme di piani e di altri regolamenti di successiva emanazione e specificazione, tra i quali:

- il Piano del colore, che disciplina l'assetto cromatico dei fronti degli edifici nei centri e nuclei storici e nei beni culturali isolati;
- il Regolamento del verde, che disciplina l'impianto e la gestione del verde pubblico e privato;
- il Regolamento viario del PGTU, che disciplina la realizzazione e la gestione delle opere per la mobilità urbana ed extraurbana;
- il Regolamento dell'arredo urbano, che disciplina gli interventi di arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati antistanti gli spazi pubblici.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 1.3 Elaborati costitutivi del PSC*

#### **Art. 1.3.1 - Elaborati costitutivi del RUE**

1. Sono elaborati costitutivi del RUE i seguenti:
- Tavole 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 in scala 1:5.000;
  - Norme;

- Relazione illustrativa.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 1.4. Contenuti degli elaborati cartografici del PSC*

#### **Art. 1.4.1 - Contenuti degli elaborati cartografici del RUE**

1. La cartografia del RUE ospita le delimitazioni dei sistemi, degli ambiti, dei luoghi del PSC, le quali non costituiscono determinazione del RUE e vi sono riportate per consentire la lettura sinottica delle norme. La cartografia del RUE contiene l'individuazione delle aree sottoposte alla disciplina specifica di propria competenza, con le precisazioni grafiche inerenti al diverso rapporto di scala della cartografia di base.

2. La cartografia del RUE costituisce unitamente alle tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3, QCGI.1, QCGI.2, QCGI.07 del PSC e unitamente al POC, il riferimento unico per gli atti di certificazione urbanistica inerenti la pianificazione comunale.

3. Appartengono al campo delle competenze del PSC, pur se rappresentate anche nella cartografia del RUE, le geometrie pertinenti le seguenti classificazioni:

- sistema infrastrutturale per la mobilità, ad eccezione della viabilità urbana pubblica e privata, degli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti e dei percorsi pedonali e delle ciclabili esistenti nel territorio urbano;

- sistema delle dotazioni territoriali, ad eccezione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale;

- sistema insediativo storico;

- ambiti del territorio urbano, a meno della partizione interna agli ambiti urbani consolidati, a meno della partizione interna agli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale e a meno dei sub ambiti produttivi artigianali-industriali di rilievo sovracomunale esistenti;

- ambiti del territorio rurale;

- aree, luoghi, insediamenti specifici del territorio rurale;

- elementi di rilievo paesistico ambientale;

- perimetrazioni.

Ogni variazione di dette geometrie, che non sia riconducibile alla casistica di cui al comma 5 dell'art. 1.5 del PSC, e che non sia attuabile in applicazione delle norme del RUE, è subordinata a variante al PSC, che, a seguito della sua approvazione, viene riportata automaticamente nella cartografia del RUE.

4. In caso di differenze grafiche tra elaborati del RUE ed elaborati del PSC o del POC ha prevalenza l'elaborato grafico a scala maggiore in forza di quanto definito al comma 1; **nel caso di beni culturali, storici o testimonial, prevalgono le relative schede di censimento**. In caso di differenze di classificazioni tra elaborati del RUE ed elaborati del PSC o del POC ha prevalenza l'elaborato grafico dello strumento urbanistico subordinato qualora tale differenza dipenda dall'applicazione di una specifica competenza attribuita ad esso dallo strumento urbanistico sovraordinato.

5. In sede di strumento attuativo potranno essere proposte modeste variazioni di perimetro degli ambiti di intervento come individuato nella cartografia del RUE per farlo coincidere con limiti di particelle catastali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, entro scostamenti di norma non superiori a 5 ml. rispetto a quanto rilevabile nella planimetria del RUE, senza che ciò comporti necessità di variante al medesimo.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 1.7. Struttura delle norme del PSC*

**Art. 1.7.1 - Struttura delle norme del RUE**

1. Le norme del RUE integrano le norme del PSC formando con esse un testo unitario, che costituisce il riferimento unico, unitamente al POC, della disciplina degli strumenti urbanistici comunali.
2. Le norme del RUE si articolano in due parti: la parte 1 a contenuto prettamente urbanistico, la parte 2 a contenuto edilizio regolamentare.
3. Ai fini del perseguimento dello scopo di cui al primo comma, gli articoli della parte 1 delle norme del RUE acquisiscono una numerazione, anche discontinua, ma gerarchicamente subordinata a quella del PSC, in ragione della affinità o subordinazione dei contenuti della norma stessa, e sono posti nel testo integrato consecutivamente ai corrispondenti articoli del PSC.
4. In capo a ciascun articolo o gruppo di articoli della parte 1 delle norme del RUE è posto il riferimento al corrispondente articolo del PSC.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 1.9. Salvaguardia del PSC*

**Art. 1.9.1 - Salvaguardia del RUE**

1. A decorrere dalla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale sospende, ai sensi della normativa vigente in materia e per i tempi in essa definiti, ogni determinazione in merito alla autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.
2. Parimenti l'Amministrazione Comunale notifica l'ordine motivato di sospendere l'effettuazione del previsto intervento al soggetto che ha presentato Segnalazione certificata di inizio attività in contrasto con le disposizioni del RUE adottato.
3. Non si applicano le disposizioni di Regolamenti locali che siano in contrasto con le presenti norme.

**Art. 1.9.2 - Salvaguardia delle previsioni di PSC in ambiti soggetti a POC**

1. Ai sensi della normativa vigente in materia negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
  - a) alla manutenzione straordinaria;
  - b) al restauro e risanamento conservativo;
  - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.
2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di PUA ai sensi della normativa vigente in materia, 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 dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.
3. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati ad "Ambiti urbani da riqualificare" (Art. 6.3 del PSC), prima dell'approvazione del Progetto Guida previsto al comma 4 del medesimo articolo, sono

consentiti gli interventi sugli edifici e le aree adibite a “funzioni di servizio” (artt. da 9.122 a 9.136), nel rispetto degli obiettivi indicati dalla scheda di Ambito, relativi:

- all’ampliamento;
- alla nuova costruzione.

#### **Art. 1.9.2 bis - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione dello stesso ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 1.9.3 - Varianti al RUE**

1. Le varianti al RUE sono approvate con le medesime procedure previste per l’approvazione del RUE.
2. Le delibere di adozione ed approvazione di POC o di variante al POC le cui determinazioni, assunte in coerenza con il PSC, inducano variazioni nella disciplina dei suoli del RUE, che contengano esplicita attestazione di dette variazioni, eventualmente individuate in appositi allegati cartografici estratti del RUE stesso, non comportano una distinta procedura di approvazione di variante al RUE. Con la delibera di approvazione del POC si dà mandato per l’adeguamento d’Ufficio della cartografia del RUE.

### **TITOLO 2. SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 2.1. Subsistema della viabilità*

#### **2.1.1 - Viabilità pubblica**

1. Il RUE individua le strade pubbliche esistenti.
2. Gli interventi sulle strade pubbliche esistenti entro il territorio urbano sono disciplinati dal Piano Generale Urbano del Traffico (PGTU) e dal Regolamento viario del PGTU.
3. I criteri per assicurare prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale alle infrastrutture stradali all’interno degli ambiti soggetti a PUA sono definiti al successivo art. 9.154.

#### **2.1.2 - Viabilità urbana privata**

1. Il RUE individua entro il territorio urbano le strade private che non partecipano alla formazione della superficie fondiaria, ai fini della determinazione della capacità edificatoria.
2. L’esecuzione, la manutenzione e le caratteristiche delle strade private sono disciplinate dal successivo art. 9.190.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 2.2. Prestazioni delle infrastrutture stradali*

### **2.2.1 - Impianti per la distribuzione di carburanti**

1. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante sono regolati dalla legislazione e dalla normativa nazionale e regionale di settore.
2. Si osservano inoltre le disposizioni relative all'uso C8.
3. Ai sensi della normativa vigente in materia, attraverso il Piano Operativo Comunale (POC) sono individuate le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 2.3. Subsistema della mobilità pedonale e ciclabile*

### **Art. 2.3.1 - Rete pedonale e ciclabile**

1. Il RUE individua i principali percorsi pedonali e le ciclabili esistenti nel territorio urbano.
2. Le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU, fatto salvo quanto disposto all'art. 9.155.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 2.4. Subsistema della mobilità ferroviaria*

### **Art. 2.4.1 - Disciplina degli interventi edilizi all'interno delle aree occupate dalle attrezzature e infrastrutture ferroviarie**

1. Nelle aree della stazione ferroviaria e delle fermate ferroviarie sono ammessi gli interventi funzionali ai servizi legati alla mobilità ferroviaria (uso S12 di cui all'art. 9.133) e gli interventi manutentori relativi ad altri usi esistenti.
2. Le pertinenze della linea ferroviaria sono aree destinate alla linea ferroviaria esistente, al suo potenziamento e alle infrastrutture connesse. Vi si interviene secondo le leggi e le norme di settore.

## **TITOLO 3. SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 3.8. Subsistema delle attrezzature e degli spazi collettivi o di rilievo pubblico*

### **Art. 3.8.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i seguenti parametri e al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme del capo VI, titolo 1, parte 2:

TAB. 1.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale

Sig la	Tipologia	Usi	H m a x m .	UF mq/ mq
IS	Attrezzature scolastiche interne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S2, S4, S6, S7	9	0,5
	Attrezzature scolastiche esterne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S2, S4, S6, S7	6,5	0,5
AC	Attrezzature di interesse comune interne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S1, S3, S4, S6, S7, S8	9	0,5
	Attrezzature di interesse comune esterne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S1, S3, S4, S6, S7 S8	6,5	0,5
AR	Attrezzature religiose interne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S5	9	0,5
	Attrezzature religiose esterne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S5	6,5	0,5
AS	Attrezzature sportive interne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S6, S7, S13, S14	9	0,5
	Attrezzature sportive esterne al territorio urbanizzato del sistema di fondovalle	S6, S7, S13, S14	6,5	0,5
VP	Verde pubblico	S6, S7, S13, S14	6	0,01
AD	Aree pubbliche per spettacoli e divertimento	S7, S13, S14	6	0,01
AP	Aree pedonali e piazze	-	-	-
PP	Parcheggi pubblici	S15	-	-

2. I progetti edilizi pubblici relativi a interventi su attrezzature esistenti che non rispettino gli usi e i parametri esposti in tabella possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, anche in aree attrezzate esterne, dell'eventuale incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.

3. La tipologia delle attrezzature individuata dal RUE per ciascuna zona può essere modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del relativo progetto edilizio, purché sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di dotazione funzionale complessivamente richiesti dal PSC. La suddetta delibera dà atto della verifica positiva effettuata.

4. Le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio comunale, ma gestite da Enti e soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune.

### **Art. 3.8.2 - Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per  
 Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa 20

attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i seguenti parametri e al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme del capo VI, titolo 1, parte 2:

TAB. 1.2 - Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale

Tipologia	Usi	UF mq/mq
Polo scientifico culturale a Colle Ameno	C4, D3, S1, S4, S6, S14, Z1	come da art. 5.2.1
Mausoleo Guglielmo Marconi e Villa Griffone		recupero volumi esistenti
Attrezzature militari	S8	0,5
Istituti di istruzione superiore	S2, S4, S6, Z1	0,5
Parco territoriale extraurbano “Prati di Mugnano”	C4, S6, S7, S13, S14, S15, Z1, Z2	recupero volumi esistenti

2. I progetti edilizi che non rispettino i suddetti usi e parametri possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, in aree attrezzate esterne, dell'eventuale incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.

### **Art. 3.8.3 - Standard di dotazioni territoriali negli strumenti attuativi**

1. In relazione agli standard di dotazioni territoriali si deve far riferimento a quanto esplicitato nella Parte 2, Titolo I, Capo VII “Dotazioni Territoriali”, art. da 9.152 a 9.158

### **Art. 3.8.4 - Attrezzature tecniche di rilievo comunale**

1. Nelle aree per attrezzature tecniche di rilievo comunale gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pertinenziali e al mantenimento di densità edilizie rappresentati dai seguenti parametri:

TAB. 1.3 - Attrezzature tecniche di rilievo comunale

Tipologia	U s i	UF mq/ mq
Sedi per la gestione dei servizi tecnici del Comune e di altri enti pubblici	S 9	0,5
Aree cimiteriali	S 1 1	0,5

2. Progetti edilizi che non rispettino i suddetti usi e parametri possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli, di reperire aree alternative idonee e previa evidenziazione delle modalità di soddisfazione, anche in aree attrezzate esterne, dell'eventuale

incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio, nel caso di superamento del parametro UF.

#### **TITOLO 4. SISTEMA DELLE TUTELE AMBIENTALI**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 4.3. Sistemi idrogeologici di fondovalle*

##### **Art. 4.3.1 - Disposizioni per gli interventi nei subsistemi idrogeologici di fondovalle**

1. La tavola QCGI.2 del PSC riporta la classificazione dei pozzi freatici secondo la soggiacenza (livello di falda rispetto al piano di campagna), entro unità idro-morfologiche differenziate rispetto alla connessione idrogeologica con il corso d'acqua nelle seguenti categorie:

TAB. 1.4 – Limitazioni in rapporto alle categorie di soggiacenza

Soggiacenza	Voci di legenda	Limitazioni e problemi
Minore di 1 m.	problemi strutturali	Problemi anche per semplici fondazioni superficiali
Tra 1 e 2,5 m.	sconsigliati vani interrati	Problemi per semplici vani interrati
Tra 2,5 e 4 m.	problemi interrati	Valutazione fattibilità semplici vani interrati
Tra 4 e 5,5 m.	problemi sottopassi, gallerie	Problemi per sottopassi, gallerie
Tra 5,5 e 10 m.	problemi scavi impegnativi	Valutazione di fattibilità per trincee, piccole gallerie
Oltre 10 m.	problemi grandi opere	Valutazione di fattibilità per opere sotterranee impegnative

Queste categorie di soggiacenza costituiscono il riferimento per stabilire il limite di incastro (massima profondità di scavo) delle strutture di fondazione e delle reti di sottoservizio degli interventi di progetto entro l'ambito di fondovalle, eccettuate le palificate ed altre opere d'ingegneria di pubblica utilità.

2. Tutti i progetti relativi ad opere che ricadano i subsistemi idrogeologici di fondovalle, indicati nella tavola QCGI.2 per cui sia prevista la realizzazione di strutture interrate a profondità maggiore di 1,5 metri dal piano di campagna dovranno contenere la specificazione della quota statica della falda freatica misurata entro l'area di sedime dell'opera del progetto. La misura piezometrica sarà ottenuta con la messa in opera di un piezometro ogni ettaro (o sua frazione) di superficie territoriale, oppure, per le opere lineari, ogni 200 metri, e per garantire stime in regime permanente, si dovranno effettuare almeno 1 misura ogni 6 giorni per 30 giorni consecutivi. La massima quota d'acqua rilevata se interna all'intervallo della corrispondente classe, indicata nel comma precedente, costituirà il riferimento idrogeologico locale dell'area di progetto; se invece risulterà maggiore del limite di massima profondità della classe corrispondente, questa quota dovrà essere convalidata da misure piezometriche ripetute per l'intervallo di tre stagioni solari e confrontata con quella dei pozzi freatici più vicini; la quota più prossima al piano di campagna, tra quelle ottenute costituirà il riferimento idrogeologico locale.

3. In tutti i casi di progetti di opere pubbliche con sviluppo sotterraneo lineare superiore a 300 metri (sottopassi, gallerie, trincee drenanti) che interferiscono con la falda locale, al progetto di fattibilità o preliminare, dovrà essere associata una specifica relazione idrogeologica che:

- definisca quantitativamente le variazioni indotte nel campo di moto del freatico (innalzamenti e abbassamenti, variazioni di direzione nel deflusso), nella fase di cantiere e ad opera ultimata, considerando anche l'inserimento di setti e diaframmi;
- stimi le variazioni quantitativamente indotte nella falda sia per la fase di cantiere, sia ad opera ultimata, soprattutto nel caso di depressione artificiale del livello piezometrico naturale;
- indichi le attenuazioni possibili.

4. I nuovi edifici con destinazione d'uso industriale/produttiva in cui siano previste strutture o vani

o serbatoi interrati spinti a quote superiori a 1,50 metri dal piano di campagna, dovranno conservare uno spessore di insaturo pari a 2 metri rispetto alla quota di riferimento idrogeologico locale, questo spessore costituisce l'intervallo di garanzia per l'eventuale contaminazione proveniente dalla superficie.

5. Per tutti gli edifici produttivi, anche quelli le cui strutture di fondazione siano entro 1,50 metri di profondità dal piano di campagna, occorre garantire la difesa delle acque sotterranee da accidentali percolazioni di fluidi contaminanti. A questo scopo si richiede di considerare nel progetto, indipendentemente dalla specifica attività che vi si svolgerà, i seguenti requisiti:

- a) fondazioni a platea, oppure solai e pavimentazioni impermeabili;
- b) assenza di pozzetti e rami di fognatura sottostanti la pavimentazione: il solaio del piano interrato o terreno dovrà contenere le caditoie; i pozzetti di raccolta potranno essere posizionati alla periferia dell'edificio, in corrispondenza delle pompe di sollevamento e dei rami di fognatura, e dovranno essere ispezionabili;
- c) le tubazioni di sollevamento dei liquami dall'eventuale vano interrato fino alla quota di inserimento nella rete fognante dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio e non in contatto diretto con il terreno, e dovranno essere ispezionabili;
- d) realizzazione di vasche di raccolta e deoleazione delle acque di prima pioggia (10 minuti) singole o consortili secondo le situazioni, con immissione ritardata delle acque nella rete di fognatura. Divisione delle acque nere dalle bianche;
- e) eventuali serbatoi e depositi di fluidi dovranno essere posizionati fuori terra e dovranno essere sempre facilmente ispezionabili, tranne specifiche diverse disposizioni di legge;
- f) **impermeabilizzazione pavimentazione** dei piazzali di parcheggio e delle zone di carico/scarico merci, queste ultime dovranno essere fornite di serbatoio di raccolta, dotato di saracinesca a comando manuale, per evitare la dispersione di fluidi accidentalmente sversati durante le operazioni di mobilizzazione delle merci;
- g) i rami di rete fognaria che adducono le acque nere fino al collettore locale saranno realizzate in PVC e collocate in trincea impermeabilizzata.

6. Per gli ampliamenti di edifici produttivi esistenti sono richieste le prestazioni di cui alle lett. d) ed f) del comma 5 precedente, ed inoltre il controllo di efficienza dei serbatoi interrati di olii e di fluidi o sostanze idroinquinanti, finalizzato a definire l'opportunità di sostituire le cisterne e serbatoi a parete singola esistenti.

7. I nuovi edifici con destinazione residenziale/commerciale in cui siano previste strutture o vani interrati spinti a profondità superiori a 1,50 metri dal piano di campagna, dovranno conservare uno spessore di insaturo pari a 1 metro rispetto alla quota di riferimento idrogeologico locale, questo spessore costituisce l'intervallo di garanzia per l'eventuale contaminazione proveniente dalla superficie.

8. Per tutti gli edifici commerciali, anche quelli le cui strutture di fondazione siano entro 1,50 metri di profondità dal piano di campagna, si richiede di considerare nel progetto, indipendentemente dalla specifica attività che vi si svolgerà, i seguenti requisiti:

- a) assenza di pozzetti e rami di fognatura sottostanti la pavimentazione; il solaio del piano interrato o terreno dovrà contenere le caditoie; i pozzetti di raccolta potranno essere posizionati alla periferia dell'edificio, in corrispondenza delle pompe di sollevamento o dei rami di fognatura, e dovranno essere ispezionabili;
- b) le tubazioni di sollevamento liquami dall'eventuale vano interrato sino alla quota di inserimento nella rete fognante dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio e non in contatto diretto con il terreno, e dovranno essere ispezionabili;
- c) **impermeabilizzazione pavimentazione** dei piazzali di parcheggio e delle zone di carico/scarico merci, queste ultime dovranno essere fornite di serbatoio di raccolta, dotato di saracinesca a comando manuale, per evitare la dispersione di fluidi accidentalmente sversati durante le operazioni di mobilizzazione delle merci;
- d) realizzazione di vasche di raccolta e deoleazione delle acque di prima pioggia (10 minuti) singole o consortili secondo le situazioni, con immissioni ritardate delle acque nella rete di fognatura;
- e) divisione delle acque nere dalle bianche; i rami di rete fognaria che adducono le acque nere fino

al collettore locale saranno realizzate in PVC e collocate in trincea impermeabilizzata.

9. Per gli ampliamenti degli edifici commerciali sono richieste le prestazioni di cui alle lett. c), d) del comma 8 precedente.

10. Per tutti gli edifici residenziali, anche quelli le cui strutture di fondazione siano entro 1,50 metri di profondità dal piano di campagna, si richiede di considerare nel progetto i seguenti requisiti:

- a) impermeabilizzazione pavimentazione dei piazzali di parcheggio condominiale, solo per le aree destinate alla sosta di mezzi;
- b) per parcheggi di dimensioni superiori alle 100 autovetture realizzazione di vasche di raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) singole o consortili secondo le situazioni, con immissione ritardata delle acque nella rete di fognatura;
- c) divisione delle acque nere dalle bianche;
- d) i rami di rete fognaria che adducono le acque nere fino al collettore locale saranno realizzate in PVC e collocate in trincea impermeabilizzata.

11. Al fine di compensare il mancato apporto alla falda per l'impermeabilizzazione conseguente le operazioni di progetto, negli interventi soggetti a PUA ricadenti all'interno delle zone di cui al presente articolo dovrà essere realizzata la compensazione idrogeologica, proporzionale alle superfici impermeabilizzate. Considerando che l'infiltrazione efficace dalla superficie del suolo costituisce una quota raramente superiore al 5% della precipitazione meteorica (compresa la copertura nevosa), si adotta per l'ambito di fondovalle di Sasso Marconi una quota di compensazione pari al 6% della precipitazione media annua locale.

12. La compensazione avverrà tramite impianto di subirrigazione di superficie idonea a consentire l'infiltrazione di circa 100 mm/anno per ogni mq. di superficie impermeabilizzata (circa equivalenti al 6% delle precipitazioni medie del pedecollina). La subirrigazione consente anche una relativa depurazione delle acque con modalità che riproducono le condizioni naturali, ciò comporta una infiltrazione fino alla falda assai lenta, e possibile solo ove la soggiacenza è relativamente modesta ed i sedimenti insaturi hanno tessitura granulare (tutte condizioni generalmente confermate per il fondovalle di Sasso Marconi).

13. La dimostrata mancanza o insufficienza delle condizioni idrogeologiche locali elimina anche la possibilità di infiltrazione naturale e quindi elimina anche la necessità di compensazione idrogeologica. L'impossibilità di realizzazione dell'impianto di subirrigazione per motivi fisici (parametri idrodinamici locali che non consentono un'infiltrazione significativa per gli scopi esposti) sarà dimostrata da uno specifico studio che riporterà gli esiti delle prove effettuate per la definizione dei parametri idrogeologici locali, e la relativa certificazione.

14. L'acqua da utilizzare nell'impianto dovrà provenire esclusivamente dai tetti, quando non calpestabili e non carrabili dopo aver separato le acque di prima pioggia (almeno 10 minuti) in un apposito impianto.

15. Al fine di garantire la migliore qualità delle acque da infiltrare nella falda, i tetti drenati per la compensazione idrogeologica ed i relativi pluviali, dovranno essere realizzati con materiali ecologicamente compatibili con gli scopi prefissi.

16. La realizzazione di impianti di compensazione idrogeologica presuppone la possibilità di collocarli a distanza di sicurezza, dalle strutture di fondazione degli edifici, per ragioni di sicurezza statica degli edifici stessi, e da reti fognanti, o altre potenziali sorgenti di contaminanti idrosolubili, per ragioni di qualità delle acque stesse. Senza la possibilità di soddisfare questi presupposti viene meno la richiesta di compensare le acque di infiltrazione in falda, compensazione che potrà essere realizzata in altro sito, previo accordo tra i soggetti attuatori.

17. Ogni proposta di impianto di compensazione idrogeologica dovrà essere sottoposta, già nella fase di massima della progettazione, al parere vincolante dell'A.U.S.L.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 4.6. Aree a ville con parco*

**Art. 4.6.1 - Disposizioni per gli interventi in aree a ville con parco**

1. Identificazione: Si tratta di ville o complessi con strutture edilizie di interesse tipologico e integrate in un parco di rilievo vegetazionale, storico, paesaggistico, presenti sia in territorio urbano che in territorio rurale.
2. Edificabilità massima: a) è consentito l'incremento di superficie utile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto del rapporto minimo di 1/3 tra superficie accessoria e superficie utile;  
b) la formazione di nuove unità abitative è ammessa fatta salva l'esistenza di un numero di autorimesse non inferiore alla dotazione minima richiesta dalle presenti norme e per un massimo di due nuove unità oltre quelle esistenti.
3. Usi ammessi: C4  
D  
2  
Usi appartenenti alla funzione R  
S4, S6  
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: - interventi manutentori,  
- interventi conservativi,  
- interventi adeguativi,  
- interventi trasformativi (nei soli casi di cui all'Art. 9.175b.  
- Realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della normativa vigente in materia. Questi edifici dovranno essere realizzati con tipi edilizi e materiali congrui, in coerenza con un abaco e/o con criteri da definirsi nel Documento Guida di cui all'art. 10.4 dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, oltre che l'incidenza dell'eventuale intervento sulla conservazione dei valori storico culturali, ambientali e percettivi. La Commissione può imporre una differente localizzazione rispetto a quanto previsto ed imporre l'eventuale realizzazione in interrato con copertura vegetale, ovvero in elevazione con strutture conformate al rispetto dei luoghi. Ne sono comunque esclusi gli insediamenti storici isolati caratterizzati dalla presenza di edifici di interesse storico architettonico di cui all'art. 5.3.1 e storico tipologico di cui all'art. 5.3.2.
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.

6. Dotazioni urbanizzative: è consentita la monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione

7. Prescrizioni morfologiche:

- numero dei piani: quelli esistenti;

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- superficie permeabile: non è ammessa la riduzione della superficie permeabile tranne che per gli eventuali nuovi fabbricati, le pavimentazioni strettamente necessarie per gli accessi agli edifici e per la praticabilità pedonale delle aree cortilive. È ammessa la realizzazione di impianti sportivi o ricreativi scoperti, a condizione che non diano luogo ad impermeabilizzazione del suolo ovvero determinino superfici impermeabilizzate non superiori a mq. 100, per ciascun complesso edilizio e siano accompagnati da un congruo impianto di arredo vegetale (alberature, siepi), costituito da essenze autoctone, ai sensi del Regolamento del Verde, tale da limitarne la visibilità;

- verde privato: è richiesto il mantenimento della superficie a verde privato con impiego di essenze autoctone, naturalizzate ovvero congrue con la particolare tipologia del giardino; il progetto edilizio deve essere accompagnato da un progetto con l'individuazione delle specie vegetali a verde di pertinenza. E' vietato il frazionamento catastale e la divisione con recinzioni delle aree pertinenziali dell'edificio con esclusione dal presente divieto delle aree a servizio di edifici scolastici.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 4.7. Piante a carattere monumentale*

**Art. 4.7.1 - Elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo o di assoluta eccezionalità**

1. Il Comune ha individuato con apposito censimento esteso a tutto il territorio comunale gli elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo. Tale censimento costituisce riferimento per la formazione del Regolamento Comunale del Verde.

2. Sino alla formazione del Regolamento Comunale del Verde agli elementi o gruppi arborei individuati nel censimento di cui al comma 1 precedente si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi vietati

È vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare la struttura della chioma o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- a) scavi o ammassi di materiali;
- b) deposito o versamento di sali, olii, acidi o basi;
- c) fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- d) asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno m. 3) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.).

- Interventi prescritti

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e i provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Nel caso di nuova costruzione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura e devono essere messi in atto i seguenti provvedimenti di protezione:

- a) recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- b) copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- c) impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

3. Il Comune può disporre che il proprietario, o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi. Per ogni intervento che si renda necessario sulla pianta oggetto di tutela o sull'area di interferenza deve preventivamente essere richiesta autorizzazione al Comune, allegando una relazione con idonea documentazione sullo stato di fatto, sugli interventi che si propone di effettuare e sulla misura cautelativa, firmata da tecnico abilitato.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 4.9 Progetto di rete ecologica locale*

**Art. 4.9.1 – Obblighi di realizzazione di elementi di dotazione ecologica negli interventi edilizi nel territorio rurale**

1. Con riferimento all'art. 4.9 del PSC, ai fini dell'attuazione del Progetto di rete ecologica locale, l'attuazione di ogni intervento autorizzato con permesso di costruire comportante aumento del carico urbanistico in zona esterna al territorio urbano è soggetta alla contestuale realizzazione di elementi di dotazione ecologica, secondo le disposizioni, i criteri e le tipologie di intervento del Progetto di Rete ecologica locale. A tal fine il progetto di intervento edilizio deve contenere un apposito elaborato, come definito alla lett. n), comma 3, dell'art. 10.19.

2. Lo standard degli elementi di dotazione ecologica di cui al comma 1 è definito all'art. 9.153.

3. Gli elementi di dotazione ecologica di cui al comma 1 non sono richiesti alle aziende agricole operanti conversioni a biologico nel rispetto di assetti agrari congrui con le caratteristiche fisico morfologiche dei terreni, adeguatamente evidenziati nella documentazione di cui al comma 2 dell'art. 7.23 del PSC.

4. Con apposito Regolamento, attuativo del Progetto di Rete ecologica locale, il Comune stabilisce le caratteristiche delle opere tipo da realizzare come dotazione ecologica nei diversi ambiti territoriali, definendo parametri comparativi per la determinazione delle superfici da interessare in rapporto alle diverse tipologie di dotazioni ecologiche.

5. Le superfici fondiarie interessate dagli interventi di dotazione ecologica sono vincolate a tale destinazione a tempo indeterminato; il Comune può autorizzare la realizzazione di parte o tutte le dotazioni ecologiche su aree di proprietà pubblica o di altre proprietà che le rendano disponibili, assoggettandole al vincolo suddetto.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 4.11. Rischio sismico*

**Art. 4.11.1 – Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico**

**Cancellato:** Sostituito dalle disposizioni regionali approvate ed in particolare la Legge Regionale 30 ottobre 2008, n. 19 “Norme per la riduzione del rischio sismico”.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 4.12. Tutela dall'inquinamento luminoso*

**Art. 4.12.1- Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso**

1. Il Comune provvede a redigere un apposito Piano della luce relativo alla illuminazione in aree aperte, pubbliche o private, ai fini della promozione della qualità scenica urbana, della limitazione dell'inquinamento luminoso, del contenimento del consumo energetico, i cui contenuti riguardano tra l'altro:

- a) un abaco in cui siano indicate, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
- b) la individuazione, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, degli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento, e come tali pericolosi per la viabilità, da adeguare alla normativa vigente;
- c) l'elenco delle fonti di illuminazione che in ragione delle particolari specificità possono derogare dalle disposizioni della normativa vigente;
- d) l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità alla normativa vigente e devono essere:

- a) costituiti da apparecchi illuminanti aventi un'intensità massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
- b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;
- c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato;
- d) realizzati ottimizzando l'efficienza degli stessi, e quindi impiegando, a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
- e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro l'orario stabilito con atti dell'Amministrazione comunale, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività: la riduzione non va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali da comprometterne la sicurezza.

3. I requisiti di cui al comma 2 non si applicano per le sorgenti interne ed internalizzate, per quelle in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, per quelle di uso temporaneo che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale, per gli impianti di modesta entità e per gli impianti per i quali è concessa deroga, ai sensi della lett. c) del comma 1.

4. L'illuminazione di impianti sportivi deve essere realizzata in modo da evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti. Per tali impianti è consentito

l'impiego di lampade diverse da quelle previste al comma 2, lettera b).

5. È fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.

6. L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso. Solo in caso di illuminazione di edifici classificati di interesse storico-architettonico e monumentale e di quelli di pregio storico, culturale e testimoniale i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto. In tal caso devono essere utilizzate basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce.

7. Nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso, comprensive degli ambiti di cui al comma 2 dell'art. 4.12 del PSC, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati devono essere eseguiti nel rispetto dei requisiti definiti dall'art. 5 della delibera G.R. n. 2263/2005.

*Riferimento normativo: Art.7-ter della L.R. 20/2000. Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente*

#### **Art. 4.13.1- Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. In conformità con le disposizioni regionali, il RUE persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'Allegato e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati.

2. Con tale finalità, agli edifici residenziali esistenti alla data del 15/12/1992 e che da tale data non abbiano subito aumenti di SU, è consentito il recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente, l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sul medesimo sedime derogando ai limiti di SU e di SA stabiliti dai seguenti Titoli VI e VII. L'intervento è ammesso sino ad un massimo di 20 mq. di Superficie Utile ad unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme oltre al 60% della Superficie Accessoria. **Non è ammessa l'utilizzazione alternative dell'incremento per la realizzazione di soli vani accessori (Sa).** L'intervento dovrà essere realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano:

- nel caso di recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente o di ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici dell'unità in oggetto, equivalenti a quelli previsti, dalla delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156 del 2008;
- nel caso di demolizione con ricostruzione e ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica dell'intero edificio e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa n. 156 del 2008, assicurando il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti;
- l'applicazione delle disposizioni di cui alle norme per la riduzione del rischio sismico.

3. L'intervento è escluso:

- nei Centri e Nuclei Storici e nelle aree di integrazione (Art. 5.2 di PSC);
- nei beni culturali e paesaggistici (Art. 8.5 del PSC);
- negli edifici di interesse storico (Art. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 di RUE);
- negli Intorni delle percezioni delle emergenze storiche (Art. 5.9 di PSC);
- nelle aree a villa con parco (art. 4.6.1 di RUE);
- nelle Aree di tutela ai luoghi connessi ai primi esperimenti di Guglielmo Marconi (Art. 5.10 di PSC);
- nella Riserva naturale orientata del "Contrafforte Pliocenico" (Art. 8.21 di PSC);
- nelle Zone di Tutela Naturalistica (Art. 8.21 di PSC);
- nel Sistema delle Aree Forestali (Art. 8.16 di PSC);
- negli Alvei attivi e Invasi dei Bacini Idrici (Art. 8.17 di PSC);
- sulle aree del Demanio Statale, Regionale, Provinciale e Comunale;

- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;
- nelle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica;
- nelle aree classificate a rischio di dissesto medio, alto, elevato ed esteriormente elevato, non idonee con rischio 2, 3 e 4 (tav. QCGI.01), nelle zone 1,2 e 5 di dissesto del PTCP (QCGI.01);
- nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR);
- nelle Aree ad Alta probabilità di Inondazione (Art. 8.22 di PSC);
- nelle zone Produttive (Art. 6.7 e 6.8 di PSC);
- nel Sistema Territoriale di elevato valore storico-paesaggistico di Montechiaro (Art. 5.8 di PSC).

4. L'intervento è consentito con prescrizioni:

- nelle zone Agricole di Rilievo Paesaggistico (Art. 7.6 del PSC), nei Siti di Interesse Comunitario (Art. 4.8 del PSC) e nel Sistema territoriale di elevato valore storico-paesaggistico di Montechiaro (Art. 5.8 di PSC) a condizione che venga realizzato nel rispetto dei tipi edilizi, dei materiali e dei colori tipici locali. Ad esempio si può utilizzare gli elaborati del Quadro Conoscitivo relativi all'indagine sui fabbricati rurali (QCIR);
- Nelle aree in cui rischio e attitudine UIE è classificato come "da verificare" (tav. QCGI.01), la possibilità è subordinata alle verifiche di cui all'Art. 8 del Piano di Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia;
- Al tipo edilizio a schiera è consentito il recupero di SA in SU o di doppi volumi, mentre l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sono consentiti solo a condizione che il progetto venga presentato contestualmente per tutte le unità.
- Nelle Zone U1 "Zone residenziali sature" sono consentiti unicamente gli interventi di recupero di SA in SU o di doppi volumi.

5. L'intervento di cui al comma 2 non è cumulabile con quelli ampliativi eventualmente consentiti dai Titoli VI e VII delle presenti norme sulle medesime unità immobiliari.

6. L'intervento di cui al comma 2 non può determinare aumento delle unità immobiliari. Per consentire la reale applicazione della volontà del legislatore, al momento della presentazione della pratica edilizia la proprietà dovrà presentare un Atto Unilaterale d'Obbligo (da trasferire nel caso di compravendita) contenente l'impegno a non frazionare l'immobile almeno per almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

7. Nel caso di riduzione della superficie permeabile del lotto, il progetto deve prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare ad uso irriguo per l'area residua.

## **TITOLO 5. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 5.2. Centri e nuclei storici e aree di integrazione*

### **Art. 5.2.1 - Disciplina dei centri e nuclei storici e delle aree di integrazione**

1. I centri e nuclei storici sono disciplinati nel RUE attraverso la individuazione di:

- a) i tipi di intervento relativi ad ogni particella edilizia;
- b) le destinazioni d'uso specifiche consentite;
- c) le aree non occupate da strutture edilizie, sia in proprietà pubblica che in pertinenza a edifici privati, che sono inedificabili.

2. Sulla tav. 3 del PSC sono individuati per ciascun edificio o complesso di edifici i seguenti tipi di intervento:

- a) edifici vincolati ai sensi della normativa vigente in materia: si applicano le categorie del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza;
- b) edifici di interesse storico architettonico e di interesse storico tipologico: si applica la categoria del restauro e risanamento conservativo; è comunque sempre ammessa la manutenzione purché coerente con i caratteri degli edifici;
- c) edifici di interesse storico testimoniale: si applica la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con vincolo parziale; è sempre ammessa la manutenzione purché coerente con i caratteri degli edifici;
- d) edifici privi di valore storico: sono ammessi interventi di tipo manutentivo, conservativo, adeguativo.

3. Sulla tav. 3 del PSC sono individuati per ciascun edificio o complesso di edifici le seguenti classi di destinazione d'uso:

**R:** impianto edilizio coerente con funzioni residenziali e attività compatibili o accessorie. In tali edifici è consentito:

- a) il mantenimento delle superfici utili delle unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
- b) l'aumento della superficie utile ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con o senza formazione di nuove unità abitative, purché sia riservata a ciascuna unità abitativa, nuova e preesistente, una superficie accessoria (SA) non inferiore al 30% della SU;
- c) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dalla viabilità e dalla dotazione di parcheggi, presente o reperita dall'intervento:

- uso C1: struttura commerciale di vicinato
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso R1 : Residenza
- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

Ai fini della verifica della compatibilità suddetta e della individuazione dei limiti da porre alla dimensione e alle condizioni di esercizio dell'attività oggetto dell'intervento, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, il Comune può richiedere all'interessato dati e rappresentazioni utili a consentire la valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

**S:** impianto edilizio coerente con funzioni di servizio. Sulla tavola 3 del PSC sono individuate le funzioni esistenti nelle specifiche unità edilizie corrispondenti ai seguenti usi:

- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S5: organizzazione del culto religioso
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S11: attrezzature cimiteriali

Sono consentite le trasformazioni d'uso verso altri usi compresi nell'ambito della funzione S, anche a carattere privato, purché compatibili con la tipologia degli edifici e delle aree di pertinenza.

**A:** impianto edilizio coerente con funzioni agricole o produttive: in rapporto alle caratteristiche del fabbricato si applicano le disposizioni degli artt. 7.25.3 o 7.25.4.

4. Si applicano in tutti i casi le seguenti disposizioni:

**A) Manutenzione degli edifici**

I proprietari di edifici compresi nei centri e nuclei storici hanno l'obbligo di provvedere, per quanto necessario, alla relativa manutenzione. In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari la esecuzione delle opere necessarie e, qualora gli stessi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio dell'edificio in base all'art. 838, ultimo comma, del Codice Civile.

**B) Crollo e demolizione non autorizzata**

Per gli edifici di cui alle lettere a), b), c) del comma 2 precedente, in caso di crollo, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal permesso di costruire o dalla S.C.I.A., di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come rilevabile dalla documentazione o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**C) Caratteristiche degli interventi**

Fatte salve disposizioni più restrittive relative a interventi conservativi o a interventi su edifici soggetti al vincolo di cui all'art. 8.5 delle norme di PSC, gli interventi edilizi sugli edifici, anche nei casi di ricostruzione totale o parziale dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

**- Coperture**

Il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in laterizio, con recupero, ove possibile, dei materiali originari o, in caso di impossibilità, adottando materiali con caratteristiche morfologiche e cromatiche analoghe.

I tetti saranno realizzati come nell'impianto originario, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

È consentita, tranne che nei casi di edifici di interesse storico architettonico e di interesse storico tipologico, la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire l'aerazione e l'illuminazione prescritta qualora il sottotetto sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/100 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non esista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

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

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, che dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti.

**- Fronti esterni**

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

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, né sono ammesse pensiline sopra-porta o soprafinestra. Nei fronti esterni o principali non sono ammesse emergenze di corpi tecnici. Nel caso in cui occorra realizzarli sui fronti minori, dovranno essere opportunamente occultati.

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

5. Nelle aree di integrazione sono vietate nuove costruzioni e si attuano sugli edifici esistenti gli interventi conservativi previsti in rapporto alla classificazione operata sulla tav. 3 di PSC. Sono inoltre vietate attività estrattive e rilevanti trasformazioni della morfologia del suolo, la realizzazione di nuove strade non funzionali alla coltivazione dei fondi e la realizzazione di parcheggi comportanti l'impermeabilizzazione di ampie superfici. Per la realizzazione di pavimentazioni ed elementi di arredo urbano dovranno essere utilizzati materiali coerenti con i caratteri del nucleo storico.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 5.3. Insediamenti storici isolati*

#### **Art. 5.3.1 - Edifici di interesse storico architettonico**

1. All'interno degli insediamenti storici isolati, gli edifici di interesse storico architettonico, fatte salve le disposizioni per gli edifici sottoposti al vincolo di cui all'art. 8.5, sono soggetti a interventi di restauro scientifico (RS – Art. 9.63), di restauro e risanamento conservativo (RC – Art. 9.64), in rapporto ai caratteri degli edifici o loro parti.

2. Il restauro scientifico si applica alle unità edilizie o loro parti che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

3. Il restauro e risanamento conservativo si applica alle restanti parti edilizie che, pur con elementi di interesse architettonico, rivestono prevalente valore storico tipologico. Non sono ammessi altri tipi di intervento, ancorchè elencati negli articoli relativi alle zone urbanistiche in cui ricadono gli edifici di cui al presente articolo.

4. La determinazione della categoria, fra quelle di cui ai commi 2 e 3 precedenti, da applicare ad ogni singolo intervento è effettuata, su proposta motivata del progettista: la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio potrà eventualmente richiedere l'applicazione di una categoria diversa, qualora emerga dalla documentazione presentata l'opportunità di una maggiore tutela del valore storico tipologico formale dell'immobile, fatte salve le competenze della Soprintendenza e quanto disposto all'art. 10.3, comma 7.

#### **Art. 5.3.2 - Edifici di interesse storico tipologico**

1. All'interno degli insediamenti storici isolati individuati sulle tavv. 1.1 e 1.2 del PSC il RUE disciplina gli interventi sugli edifici di interesse storico tipologico: essi sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RC – Art. 9.64). Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e stilistici degli edifici. Non sono ammessi altri tipi di intervento, ancorchè elencati negli articoli relativi alle zone urbanistiche in cui ricadono gli edifici di cui al presente articolo.

2. L'individuazione degli edifici di interesse storico tipologico è effettuata nell'elaborato "QCIS.4 – Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale" mediante l'attribuzione di "valore tipologico" nella classificazione "valore", elaborato che il Comune provvederà ad integrare con quanto desumibile dagli atti tecnici costitutivi della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 52 del 29/12/2007, che costituiscono, fino a tale adempimento, ulteriore riferimento per l'applicazione della disciplina del RUE relativamente agli edifici di cui al presente articolo.

### **Art. 5.3.3 - Edifici di interesse storico testimoniale**

1. All'interno degli insediamenti storici isolati, gli edifici di interesse storico testimoniale sono soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV – Art. 9.67). Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e stilistici degli edifici. Non sono ammessi altri tipi di intervento, ancorché elencati negli articoli relativi alle zone urbanistiche in cui ricadono gli edifici di cui al presente articolo.

2. L'individuazione degli edifici di interesse storico testimoniale è effettuata nell'elaborato "QCIS.4 – Schedatura delle unità edilizie di interesse storico-ambientale" mediante l'attribuzione di "valore storico ambientale" nella classificazione "valore", elaborato che il Comune provvederà ad integrare con quanto desumibile dagli atti tecnici costitutivi della variante al PRG approvata con delibera di

C.C. n. 52 del 29/12/2007, che costituiscono, fino a tale adempimento, ulteriore riferimento per l'applicazione della disciplina del RUE relativamente agli edifici di cui al presente articolo.

### **Art. 5.3.4 - *soppresso***

### **Art. 5.3.5 - Pertinenze degli insediamenti storici isolati**

1. Le pertinenze degli insediamenti storici isolati partecipano del valore ambientale d'insieme e come tali necessitano di tutela.

2. Il perimetro della pertinenza di ogni insediamento storico isolato in territorio rurale comprende tutte le unità edilizie cui fa riferimento un'unica scheda nell'elaborato QCIS.4 del Quadro Conoscitivo del PSC ed è rappresentato in linea di massima dall'involuppo delle aree disegnate nella mappa inserita nella scheda stessa. E' vietato il frazionamento catastale e la divisione con recinzioni del perimetro della pertinenza di ogni insediamento storico isolato in territorio rurale.

3. In sede di primo intervento sull'insediamento storico isolato, il progetto edilizio deve contenere il perimetro di cui al comma 2, sul quale deve essere presentato un progetto unitario avente il fine di:

- attestare la suddivisione in proprietà; gli insediamenti storici non potranno essere contornati da nuove recinzioni, ma esclusivamente delimitati da elementi leggeri che consentano la permeabilità visiva e non potranno essere suddivisi con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari;
- definire lo stato dei luoghi, la consistenza dei volumi, gli usi in atto;
- proporre criteri unitari di recupero in ordine ai materiali, ai rivestimenti e ai colori da impiegarsi nei prospetti esterni e sulla copertura;
- individuare gli interventi di demolizione delle superfetazioni e delle opere incongrue e di risanamento delle aree libere necessari per il recupero della qualità storico tipologica ambientale dei complessi edilizi;
- disporre eventuali limitazioni o criteri di intervento relativamente ad edifici, interni all'insediamento, privi di interesse storico, ma percettivamente connessi agli edifici principali;
- verificare la sussistenza di fabbricati idonei alla realizzazione di superficie accessoria nei casi contemplati agli artt. 4.6.1, 7.25.2, 7.25.3 e determinare le condizioni cui assoggettare l'eventuale insediamento, qualora consentito dalle presenti norme, di nuovi fabbricati per autorimessa;
- individuare gli eventuali elementi, da tutelare e valorizzare, caratterizzanti il territorio agricolo circostante;
- evitare la pavimentazione della corte a d eccezione di marciapiede perimetrale agli edifice di larghezza massima pari a 1.20 mt.

4. Lo schema di progetto unitario, che deve essere sottoposto e approvato dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, costituisce, anche se non sottoscritto da tutti i proprietari interessati nell'insediamento storico perimetrato, riferimento per ogni successivo intervento. Qualora in sede di successivo intervento si intenda discostarsi da quanto definito dal progetto unitario approvato è necessario riproporre un nuovo progetto unitario che recepisca anche quanto realizzato in precedenza.

## **TITOLO 6. TERRITORIO URBANO**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 6.2. Ambiti urbani consolidati*

### **Art. 6.2.1 - Disciplina urbanistica edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati**

1. All'interno degli ambiti urbani consolidati il RUE specifica, fatte salve le competenze del POC indicate al comma 4 dell'art. 2.3, al comma 3 dell'art. 2.4, ai commi 5 e 10 dell'art. 3.8 e al comma 5 schede AR1 e AR2 dell'art. 6.3 del PSC, la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:

- zone residenziali sature (U1)
- comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG (U2)
- comparti residenziali in corso di attuazione (U3)
- zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità (U4)
- zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità (U5)
- zone residenziali a bassa densità (U6)
- zona per attrezzature private a carattere salutistico-sportivo (U7)
- zone di insediamenti alberghieri (U8)
- zone di insediamenti commerciali esistenti (U9)
- zone di insediamenti artigianali esistenti (U10)
- zone di insediamenti per attività terziarie e servizi privati esistenti (U11)
- zone di attrezzature scolastiche di prevista dismissione da riconvertire (U12)
- aree di verde privato urbano (U13)
- zona per attrezzature private a carattere salutistico-sportivo (U14)
- parcheggi privati (U15)
- Zone individuate dal POC (U16)
- area soggetta a PUA e a preventivo Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 (U17)

2. A prescindere da quanto consentito ai sensi dei successivi articoli, agli edifici di interesse storico architettonico, storico tipologico e storico testimoniale e relative pertinenze nel territorio urbanizzato, sono da applicare le disposizioni del Titolo 5 "Sistema Insediativo Storico" e degli art. 7.25.1, 7.25.2 e 7.25.3.

### **Art. 6.2.2 – U1 - Zone residenziali sature**

1. Identificazione: si tratta di tessuti a funzione prevalentemente residenziale in cui a motivo della limitata dotazione di aree ed opere di urbanizzazione, delle caratteristiche e della capacità di assorbimento delle reti tecnologiche, della dotazione di infrastrutture non sono consentiti interventi volti ad incrementare il volume dell'involucro fuori ed entro terra esistente se non per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nella quantità prevista dalla normativa vigente in materia
2. Edificabilità massima: - è previsto il mantenimento delle superfici utili esistenti, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 9.184 in relazione al recupero ai fini abitativi dei sottotetti all'art. 4.13.1 e per migliorare la dotazione di locali ad uso servizi igienici;

- sono ammessi i mutamenti d'uso che non comportino incremento del fabbisogno di parcheggio pubblico, ovvero comportandolo ne soddisfino lo standard con la realizzazione e cessione delle aree corrispondenti nella misura minima dell'50% di quanto richiesto dalle presenti norme in rapporto all'intervento stesso o la monetizzazione nelle ipotesi di cui all'art. 9.158;

3. Usi ammessi: C1, C4,  
C5 D1,  
D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S  
T1, T2  
Z1, Z3  
Nel fabbricato sito in via ~~del~~ Chiù identificato catastalmente al Foglio 34 Particella 189 non è consentita l'attività di vendita al dettaglio (C1) nonché l'uso residenziale (R1).
4. Interventi ammessi: - interventi manutentori  
- interventi conservativi  
- interventi adeguativi  
- ampliamento, nei casi previsto per esercizi pubblici ed alberghi  
- demolizione e ricostruzione  
- interventi trasformativi (nel caso previsto dall'art. 9.175b e nel R1)
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite compatibile con quanto disposto nel comma 2. "Edificabilità massima". Nel frazionamento senza cambio d'uso di unità immobiliari è consentita la monetizzazione degli standard a parcheggio pubblico e pertinenziale, quando la realizzazione risulti non tecnicamente possibile.
7. Prescrizioni morfologiche:  
- numero dei piani: quello esistente o inferiore con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.  
- altezza massima: quella esistente o inferiore, o derivante dall'applicazione della altezza di interpiano sopraportata
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
- verde privato: negli interventi di ristrutturazione edilizia vanno ricercate soluzioni che mantengano e valorizzino le aree a verde privato;  
- la superficie scoperta del lotto, detratte le aree di parcheggio pertinenziale, non può essere ~~impermeabilizzata~~ ~~pavimentata~~ per più del 30%.

**Art. 6.2.3 – U2 - Comparti residenziali realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG**

1. Identificazione: si tratta di tessuti a prevalente destinazione residenziale realizzati in esecuzione di piani particolareggiati previsti dal previgente PRG da considerarsi conclusi sotto il profilo della dimensione, della morfologia e delle funzioni urbane.
2. Edificabilità massima: quella corrispondente alla superficie utile e alla superficie accessoria esistenti. Sono ammessi i mutamenti d'uso che non comportino un incremento del fabbisogno di parcheggi pubblici e pertinenziali. Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 9 .184 in relazione al recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
3. Usi ammessi: C1, C4,  
C5 D1,  
D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S  
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: interventi manutentori  
interventi conservativi  
interventi adeguativi
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: quelle esistenti
7. Prescrizioni morfologiche:
  - numero di piani: quelli esistenti con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
  - altezza massima: quella esistente, o derivante dall'applicazione della altezza di interpiano soprariportata
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta del lotto, detratte le aree di parcheggio pertinenziale, non può essere impermeabilizzata per più del 30%;

**Art. 6.2.4 – U3 - Comparti residenziali in corso di attuazione**

1. Identificazione: si tratta di aree a prevalente destinazione residenziale interessate da strumento urbanistico attuativo approvato in corso di esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE
2. Edificabilità massima: quella prevista dal piano particolareggiato approvato
3. Usi ammessi: quelli previsti dal piano particolareggiato approvato

4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano particolareggiato approvato. Varianti al Piano Particolareggiato possono essere approvate purché non attengano alle prescrizioni relative alla “edificabilità massima”, agli “usi ammessi”, agli “interventi ammessi”.
6. Dotazioni urbanizzative: quelle previste dal piano particolareggiato approvato
7. Prescrizioni morfologiche: quelle previste dal piano particolareggiato approvato
8. Prescrizioni ecologiche ambientali: quelle previste dal piano particolareggiato approvato

#### **Art. 6.2.5 – U4 - Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità**

1. Identificazione: si tratta di tessuti costituenti la maggior parte delle zone residenziali negli ambiti urbani consolidati, costituiti da aree edificate e da aree libere intercluse.
2. Edificabilità massima: si applica l'indice  $UF = 0,40$  mq/mq.  
La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte. Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 6 per ciascuna unità edilizia.
3. Usi ammessi: C1, C4,  
C5 D1,  
D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S  
T1, T2  
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite di un incremento massimo del fabbisogno di parcheggio pubblico, che non sia direttamente soddisfacibile nell'area, del 30% di quello generato complessivamente nell'unità edilizia di pertinenza.
7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere impermeabilizzata pavimentata per oltre il 30%;
- verde privato: è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nei lotti liberi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito all'art. 9.179.

**Art. 6.2.6 - U5 - Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità**

1. Identificazione: si tratta di tessuti organizzati in lotti già edificati o parzialmente edificati con densità edilizia contenuta
2. Edificabilità massima: - all'interno del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle si applica l'indice UF = 0,25 mq/mq;  
- all'interno del territorio urbanizzato del sistema di collina si applica l'indice UF = 0,15 mq/mq  
La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte. Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 5 all'interno del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle, e di 3, all'interno del territorio urbanizzato del sistema di collina, per ciascuna unità edilizia.
4. Usi ammessi: C1, C4,  
C5 D1,  
D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S  
T1, T2  
Z1, Z3
5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
6. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
7. Dotazioni urbanizzative: la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite di un incremento massimo del fabbisogno di parcheggio pubblico, che non sia direttamente soddisfacibile nell'area, del 30% di quello generato complessivamente nell'unità edilizia di pertinenza.

8. Prescrizioni morfologiche: - numero dei piani: 2 o quello preesistente se superiore, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante, **ad esclusione dei fabbricati realizzati con solo piano terra;**
9. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere **impermeabilizzata pavimentata** per oltre il 30%;
  - verde privato: è richiesto il mantenimento, o la realizzazione nei lotti liberi, del verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane pubbliche, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione.

#### **Art. 6.2.7 – U6 - Zone residenziali a bassa densità**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima: - incremento del 20% della Su residenziale preesistente al 19/03/1990, ovvero in alternativa di 40 mq. In entrambi i casi non si potrà superare l'indice  $UF = 0,25 \text{ mq/mq}$ . Sono esclusi da questa possibilità quegli edifici che abbiano già usufruito di analoga disposizione normativa del previgente PRG. Nel caso di edifici su cui è stata presentata concessione in sanatoria relativa ad aumenti di Su, la superficie ivi legittimata dovrà essere scomputata da tale incremento. Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di 4 per ciascuna unità edilizia.
- incremento della superficie accessoria esistente alla data di adozione delle presenti norme fino al raggiungimento del 60% della SU massima realizzabile, fatti salvi i vincoli di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3; ne sono comunque esclusi gli insediamenti storici isolati caratterizzati dalla presenza di edifici di interesse storico architettonico. Nel caso di edifici su cui è stata presentata concessione in sanatoria relativa ad aumenti di Su la superficie ivi legittimata dovrà essere scomputata da tale incremento.
3. Usi ammessi:
- C1, C4,  
C5 D1,  
D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S  
T1, T2  
Z1, Z3

4. Interventi ammessi:       - interventi manutentori  
                                  - interventi conservativi  
                                  - interventi adeguativi  
                                  - ampliamento  
                                  - interventi trasformativi (nei soli casi di cui all'art. 9.175b e all'art. 4.13.1)
5. Modo di attuazione:       attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. È consentita la monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione
7. Prescrizioni morfologiche:  
                                  - la possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 e di volumi in ampliamento della superficie accessoria è subordinata al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che dovrà esprimersi in ordine al rispetto dei valori vegetazionali presenti e della loro percezione, al tipo edilizio, ai materiali proposti.  
                                  L'altezza di interpiano potrà essere fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
                                  - la superficie scoperta del lotto, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere **impermeabilizzata pavimentata** per oltre il 30%;
9. Disposizioni specifiche: - le aree ricadenti nella perimetrazione della lottizzazione del villaggio Altopiano Marconi, sono soggette, oltre alle disposizioni del presente articolo e per quanto non in contrasto con le medesime, alle norme attinenti convenzioni od atti regolamentari sottoscritti dal Comune e tuttora efficaci.

#### **Art. 6.2.8 – U7 - Zone residenziali a completamento di PRG non attuate**

1. Identificazione:           si tratta di aree residenziali edificabili previste dal PRG previgente e non attuate, inserite con il PSC all'interno del territorio urbanizzato e confermate dal RUE.
2. Edificabilità massima: UF = 0,15 mq/mq  
                                  La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte.
3. Usi ammessi:               Usi appartenenti alla funzione R, Z3

4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi
7. Prescrizioni morfologiche: numero dei piani: 2, con altezza di interpiano fino a mt 3,20 calcolata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere **impermeabilizzata pavimentata** per oltre il 30%;
  - verde privato: è richiesta la realizzazione di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane per una fascia non inferiore a m. 5, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno disporre diversamente la vegetazione arborea.
9. Disposizioni specifiche: - le aree ricadenti nella perimetrazione della lottizzazione del villaggio Altopiano Marconi, sono soggette, oltre alle disposizioni del presente articolo e per quanto non in contrasto con le medesime, alle norme attinenti convenzioni od atti regolamentari sottoscritti dal Comune e tuttora efficaci.

#### **Art. 6.2.9 – U8 - Zone di insediamenti alberghieri**

1. Identificazione: si tratta di aree a destinazione alberghiera attuale o prevista
2. Edificabilità massima:  $U_f = 0,5$  mq/mq. La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è tuttavia subordinata al rispetto delle dotazioni urbanizzative, delle prescrizioni morfologiche e delle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte.
3. Usi ammessi: T1, T2  
C4 (limitatamente alla attribuzione della classificazione di esercizio pubblico alle strutture ristorative degli alberghi)  
Z1
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite di un incremento massimo

del fabbisogno di parcheggio pubblico, che non sia direttamente soddisfacibile nell'area, del 20% di quello generato complessivamente nell'unità edilizia di pertinenza.

7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 11 metri o quella preesistente se superiore

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere **impermeabilizzata pavimentata** per oltre il 50%;

#### **Art. 6.2.10 – U9 - Zone di insediamenti commerciali esistenti**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate già destinate a piccole e medie strutture di vendita.

2. Edificabilità massima:  $U_f = 0,6$  mq/mq.

3. Usi ammessi: C1, C2, C3,  
C4 D1, D2  
Usi appartenenti alla funzione S  
Z1

4. Interventi ammessi: - interventi manutentori  
- interventi conservativi  
- interventi adeguativi  
- AM – Ampliamento

5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta

6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi

7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 7,50 m. o quella esistente se superiore

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
- non è ammessa la riduzione della superficie permeabile

#### **Art. 6.2.11 – U10 - Zone di insediamenti artigianali esistenti**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate a destinazione prevalentemente artigianale, di impianto spontaneo ed esterne ad ambiti produttivi specializzati

2. Edificabilità massima:  $U_f = 0,6$  mq/mq. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di soppalcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi per un massimo

del 20% della Su esistente alla medesima data, comunque non oltre una densità edilizia finale di 0,70 mq/mq.

3. Usi ammessi: C1, C4, C5,  
C6 D1, D2  
P1, P2, P3  
S1, S7, S9  
Per gli agglomerati artigianali esistenti in cui le attività artigianali non sono più in essere da almeno un anno, se prospicienti direttamente la viabilità principale e adiacenti a zone residenziali, è ammesso l'uso residenziale R1 con densità edilizia complessiva finale massima pari allo 0,60 mq/mq, con intervento unitario convenzionato che preveda la cessione al Comune di almeno 2 unità residenziali e la partecipazione per almeno una percentuale del 25% di spesa per la realizzazione di opere di urbanizzazione volontarie e aggiuntive a quelle dovute per legge (quali rotoatorie in previsione di realizzazione) volte al miglioramento della sicurezza stradale, da concordarsi mediante preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale.
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta. Attuazione convenzionata per l'uso R1.
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa solo nel caso di interventi di soppalcatura interna previsti dal precedente comma 2 "Edificabilità massima" o quando la realizzazione non sia tecnicamente possibile.
7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: n. di piani pari a 3 più un 4° piano con Su + Sa totale pari al 50% di quella dei piani tipo inferiori
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
ulteriori impermeabilizzazioni rispetto allo stato di fatto della superficie scoperta dell'area devono essere strettamente limitate alle aree di parcheggio pertinenziale e di manovra
9. Disposizioni particolari: qualora aree di cui al presente articolo vengano ricomprese dal POC entro ambiti di riqualificazione ai sensi dell'art. 6.3, comma 5, e schede AR1 e AR2 allegate del PSC si applicano le disposizioni ivi previste.

#### **Art. 6.2.12 – U11 - Zone di insediamenti per attività terziarie e servizi privati esistenti**

1. Identificazione: sono identificate le strutture private di rilievo urbano che forniscono servizi terziari, servizi alla persona connessi al benessere psicofisico, al divertimento, allo sport, alla cultura, al tempo libero o all'assistenza socio-sanitaria

2. Edificabilità massima: incremento del 30% della Su nel rispetto di  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ . Nel caso l'attività sia svolta da ONLUS e/o Associazioni di Promozione Sociale e/o Associazioni di Volontariato, è sempre consentito incremento della Su nel rispetto di  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ , con vincolo trentennale all'uso sancito da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale;
3. Usi ammessi: Z1
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta. Attuazione convenzionata nel caso l'attività sia svolta da ONLUS e/o Associazioni di Promozione Sociale e/o Associazioni di Volontariato con incremento della Su superiore al 30%
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi
7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 8 m.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
non è ammessa la riduzione **significativa** della superficie attrezzata a giardino e parco

**Art. 6.2.13 – U12 - Zone di attrezzature scolastiche di prevista dismissione da riconvertire**

1. Identificazione: sono identificate le strutture scolastiche pubbliche di cui è ipotizzata la dismissione per rilocalizzazione e/o concentrazione in altro sito; l'Amministrazione Comunale potrà stabilire negli atti relativi alle procedure di alienazione degli immobili limitazioni specifiche in ordine ai parametri e alle disposizioni sotto indicati:  
- numero massimo di alloggi, coerentemente con quanto stabilito all'art. 6.9 comma 3, lett. c) delle norme del PSC;  
- tipologie di interventi ammessi;  
- eventuali disposizioni di carattere conservativo in ordine agli elementi di pregio storico ed architettonico esistenti.
2. Edificabilità massima: - la somma della SU e della SA dovrà essere non superiore alla superficie complessiva lorda esistente
3. Usi ammessi: C1, C4,  
C5 D1,  
D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S  
T1, T2  
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento, fatti salvi i vincoli di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3

5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi
7. Prescrizioni morfologiche:
  - altezza massima: quattro piani nel caso di demolizione e ricostruzione, ove consentita;
  - nel caso di demolizione dell'esistente e nuova costruzione, l'accesso veicolare non dovrà essere previsto direttamente lungo la via Porrettana.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - non è ammessa la riduzione della superficie permeabile

**Art. 6.2.14 – U13 - Aree di verde privato urbano**

1. Identificazione: si tratta di aree organizzate a verde privato inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima: Tali aree sono inedificabili in quanto privi di idoneità edificatoria autonoma ancorché riconosciuti pertinenziali a insediamenti esistenti.
3. Usi ammessi: Z1  
Z3 nei limiti di cui al successivo comma 6
4. Interventi ammessi: - interventi manutentori  
- interventi trasformativi (nei soli casi di cui all'Art. 9.175b)
5. Modo di attuazione: - attuazione edilizia diretta
6. Prescrizioni morfologiche:
  - la realizzazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 e di volumi in ampliamento della superficie accessoria è subordinata al rispetto dei valori vegetazionali presenti e della loro percezione, di cui dovrà essere dato atto nel parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
7. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta dell'area, detratte le aree a parcheggio pertinenziale, non può essere impermeabilizzata pavimentata per oltre il 10%

**Art. 6.2.15 - U14 Zona per attrezzature private a carattere salutistico-sportivo**

1. Identificazione: si tratta di un'area del capoluogo già destinata nel PRG previgente ad attrezzature sportive non attuate, nella quale è confermata la destinazione urbanistica, con facoltà di attuazione da parte del privato.
2. Edificabilità massima: UF = 0,30 mq/mq  
la superficie della sede stradale di progetto che perimetra l'area ad est, per la parte ricadente nella medesima proprietà catastale è da considerarsi facente parte della presente zona e genera una potenzialità edificatoria ai sensi del comma 2 e dell'Accordo Art. 18 sottoscritto tra proprietà e Comune.
3. Usi ammessi: C4, entro un massimo del 10% della Su complessiva  
D2, entro un massimo del 30% della Su complessiva  
S7, S13  
R1 in alternativa a quelli di cui sopra , con Su massima consentita pari a mq. 450 corrispondenti a n. 6 alloggi e altezza massima dei fabbricati H max m. 6,00.
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: intervento edilizio unitario (IEU) subordinato alla realizzazione della viabilità di progetto individuata sulla cartografia del RUE. Nel caso di uso R1, intervento edilizio unitario (IEU) subordinato alla realizzazione della viabilità di progetto individuata sulla cartografia del RUE cessione di aree da concordarsi con l' Amministrazione comunale, per uso attrezzature comuni , verde pubblico, aree pertinenziali alla Chiesa.
6. Dotazioni urbanizzative: - come disposto dalle norme relative agli usi;  
- non è consentita la monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - deve essere rispettata una distanza minima della edificazione dalla chiesa di S. Lorenzo non inferiore a m. 50; la fascia di interposizione tra le nuove strutture edilizie e l'esistente chiesa di S. Lorenzo deve essere attrezzata a giardino arborato;
  - devono essere rispettate distanze minime non inferiori a m. 20 dalla viabilità di progetto esterna all'area e di m. 10 dalla strada comunale esistente sul lato sud;
  - altezza massima = 9 m.;
  - l'accesso veicolare all'area deve essere ubicato in funzione della migliore funzionalità della viabilità e delle intersezioni di progetto esterne all'area.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- deve essere realizzata una fascia arborata non inferiore a m. 10 dalla viabilità di progetto esterna all'area;
- preliminarmente all'intervento dovranno essere effettuati, in accordo e sotto la direzione della competente Soprintendenza, sondaggi preliminari per l'accertamento di eventuale presenza di giacimenti archeologici;
- deve essere mantenuta la permeabilità del terreno su almeno il 70% dell'area **totale**.

#### **Art. 6.2.16 – U15 Parcheggi privati**

1. Identificazione: si tratta di aree, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati, organizzate a parcheggio privato pertinenziale o non pertinenziale, costituenti zona autonoma in quanto vincolati all'uso e prive nella strumentazione urbanistica previgente di capacità edificatoria autonoma.
2. Edificabilità massima: tali aree sono inedificabili
3. Interventi ammessi: interventi manutentori
4. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
5. Prescrizioni morfologiche: quelle indicate all'art. 9.156
6. Prescrizioni ecologiche ambientali: quelle indicate all'art. 9.156

#### **Art. 6.2.17 – U16 Zone individuate dal POC**

1. Sono aree individuate all'interno del perimetro del territorio urbano disciplinate dal POC ai sensi del comma 2 dell'art. 2.2, del comma 8 dell'art. 6.4 e del punto 4c) del comma 1 dell'Art. 7.25 delle norme del PSC.

#### **Art. 6.2.17bis – U17 Area soggetta a PUA e a preventivo Accordo ai sensi della norma vigente in materia**

1. Identificazione: si tratta dell'area centrale della lottizzazione Altopiano Marconi, già destinata ad attrezzature pubbliche nel PRG previgente, che a seguito di determinazioni giudiziarie di primo grado è stata riconosciuta nella piena disponibilità alla attuale proprietà e per la quale si rende necessario la ridefinizione della destinazione urbanistica perseguendo soluzioni di interesse per la comunità locale.

2. Edificabilità massima: - la nuova edificabilità riconosciuta all'area è pari a mq. 600 di SU per un massimo di 6 unità abitative, oltre alla SU presente nell'edificio esistente. Tale edificio potrà essere frazionato al massimo in cinque unità, comprensive dell'oratorio esistente;  
- all'area non interessata dall'intervento residenziale è riconosciuta una edificabilità pari a mq. 80 da destinare all'uso S7.
4. Usi ammessi: D1,  
D2 R1  
S4, S6,  
S7 Z1,  
Z3
5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
6. Modo di attuazione: PUA soggetto a preventivo Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 per l'intervento residenziale;  
Intervento edilizio diretto per l'uso S7.
7. Dotazioni urbanizzative: - come disposto dalle norme relative agli usi, fatto salvo per quanto riguarda le superfici destinate a servizi esistenti. È richiesta la totale monetizzazione delle aree di cessione. I parcheggi pertinenziali devono essere per almeno il 50% di uso comune e reperiti all'esterno delle recinzioni;  
- Le aree che non costituiscono stretta pertinenza della Villa esistente e non sono destinate a superficie fondiaria per i nuovi interventi edilizi (aree meglio evidenziate nell'allegato B dell'Accordo ex art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto tra Comune di Sasso Marconi e la proprietà) dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune.
8. Prescrizioni morfologiche: - numero dei piani: 2 fuoriterza nei nuovi interventi ed è consentita la realizzazione di piani interrati o seminterrati quello attuale per l'edificio esistente;  
- la nuova edificazione dovrà essere concentrata in un'unica area su una SF di circa mq. 3500;
9. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
- la superficie scoperta dei lotti edificabili, come risultante a seguito dell'intervento, detratta le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere impermeabilizzata e pavimentata per oltre il 30%;  
- Verde privato: relativamente al parco della Villa, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio vegetazionale ed un progetto di manutenzione qualitativa delle superfici a verde di pertinenza atto alla valorizzazione del parco. Nel rispetto di tali strumenti potranno essere realizzati accessi, parcheggi pertinenziali e viabilità pedonale.
10. Disposizioni specifiche: l'area, in quanto ricadente nella perimetrazione della lottizzazione del villaggio Altopiano Marconi, è soggetta, oltre alle disposizioni del

presente articolo e per quanto non in contrasto con le medesime, alle norme attinenti convenzioni od atti regolamentari sottoscritti dal Comune e tuttora efficaci.

**Art. 6.2.18 – Complessi commerciali, o gallerie commerciali, di vicinato**

1. Nelle Zone residenziali sature di cui all'art. 6.2.2, nelle Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità di cui all'art. 6.2.5, nelle Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità di cui all'art. 6.2.6 possono essere consentiti, con le modalità previste dalla disciplina comunale in materia e/o attraverso la formazione di progetti di valorizzazione commerciale ai sensi della normativa vigente, processi di aggregazione, ampliamento, trasferimento da ambiti urbani di esercizi commerciali esistenti od anche di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, che, fatti salvi gli interventi di concentrazione o accorpamento portino alla formazione di complessi commerciali, o gallerie commerciali, di vicinato.

*Riferimento normativo del PSC : Art. 6.5. Ambiti di perequazione per interventi diretti*

**Art. 6.5.1. Disciplina degli ambiti di perequazione per interventi diretti**

1. Gli ambiti di perequazione per interventi diretti, individuati dalle tavole di RUE sono suddivisi in tre sottoclassi con differente capacità edificatoria, rapportata alla valutazione di rilevanza e priorità che l'Amministrazione comunale ritiene di attribuire all'acquisizione delle diverse aree.

Le tre sottoclassi sono le seguenti:

- PQ1 a cui è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 0,01 mq/mq;
- PQ2 a cui è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 0,02 mq/mq;
- PQ3 a cui è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 0,10 mq/mq;

2. Ai fini della utilizzazione della potenzialità edificatoria delle aree comprese negli ambiti di perequazione per interventi diretti, i proprietari delle stesse presentano al Comune una proposta di convenzione, con gli allegati grafici necessari, contenente, secondo lo Schema di Convenzione Tipo predisposto dal Comune:

- a) l'identificazione, la perimetrazione, la misura delle aree in proprietà appartenenti all'ambito di perequazione per interventi diretti ed il calcolo della relativa potenzialità edificatoria;
- b) la modalità indicativa di determinazione del corrispettivo economico unitario richiesto per la cessione della potenzialità edificatoria e la definizione del meccanismo di eventuale rivalutazione nel tempo dello stesso;
- c) l'impegno ad aderire, alle condizioni indicate al punto b) precedente, ad ogni richiesta di acquisizione della potenzialità edificatoria, fino ad esaurimento, ai fini del suo trasferimento in ambiti urbani che possono recepirla ai sensi delle presenti norme;
- d) l'impegno a cedere gratuitamente al Comune, nel momento in cui il Comune stesso lo richieda, le aree di cui è stata ceduta e trasferita la potenzialità edificatoria;
- e) l'obbligo a trasferire gli impegni assunti nella convenzione a soggetti terzi che sopravvivano a qualsiasi titolo nella disponibilità dei terreni;
- f) l'esclusione dall'imposta sulle aree fabbricabili (ICI), dal momento della cessione della potenzialità edificatoria fino al momento della cessione al Comune, delle aree di cui è già stata ceduta la potenzialità edificatoria;
- g) i termini di validità della convenzione, non inferiori a 10 anni;
- h) le sanzioni in caso di inosservanza di quanto stabilito in relazione ai punti precedenti.

La convenzione è sottoscritta dalla proprietà interessata e dal rappresentante del Comune.

3. Ai fini della utilizzazione della edificabilità massima ammessa su un'area, per la parte eccedente il valore di potenzialità edificatoria, l'aveente titolo a richiedere il permesso di costruire presenta copia autentica dell'atto negoziale redatto secondo lo schema tipo approvato dal Comune, sottoscritto anche dalla proprietà dell'area appartenente all'ambito di perequazione per interventi diretti, della quale si intende acquisire ed utilizzare la relativa potenzialità edificatoria, essendosi la proprietà già impegnata ai sensi del comma 2 precedente.

4. L'atto di cui al comma 3 precedente contiene:

a) l'identificazione, la perimetrazione, la misura delle aree sulle quali si richiede di trasferire la potenzialità edificatoria da acquisire; le aree suddette dovranno appartenere alle "Aree urbane di completamento, rilocalizzazione o ampliamento individuate dal POC" ove previsto ai sensi dell'Art. 9 di POC;

b) l'identificazione, la perimetrazione, la misura delle aree sulle quali è calcolata la potenzialità edificatoria da acquisire e trasferire;

c) la definizione del corrispettivo economico della acquisizione della potenzialità edificatoria, coerentemente con quanto stabilito nella convenzione stipulata ai sensi del comma 2 precedente;

d) l'impegno da parte della proprietà cedente a cedere gratuitamente al Comune, nel momento in cui lo stesso lo richieda, le aree di cui al punto b) precedente, per la realizzazione da parte del Comune delle dotazioni urbane.

5. Nell'istruttoria per il rilascio del permesso di costruire il Comune verifica il rispetto di tutte le disposizioni normative e le clausole convenzionali e può richiedere, qualora oggetto della negoziazione sia solo una parte delle aree in proprietà comprese nell'ambito di perequazione per interventi diretti, una identificazione e perimetrazione diversa che sia più congrua alle esigenze di acquisizione e attrezzatura di aree di forma e disposizione conveniente.

6. Qualora la proprietà dell'area cedente potenzialità edificatoria e la proprietà dell'area ricevente potenzialità edificatoria coincidano, si potrà dar luogo ad un'unica convenzione che contenga tutti i termini e le disposizioni previsti per gli atti distinti.

7. A seguito dell'acquisizione dell'ambito di perequazione da parte del Comune, essi dovranno essere sottoposti alla disciplina dell'art. 3.8.1 "Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale". Gli usi consentiti saranno:

- S9, S13, S14 e S15.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 6.7. Ambito produttivo di rilievo comunale*

#### **Art. 6.7.1 – P1 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale

2. Edificabilità massima:  $U_f = 0,6$  mq/mq. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di soppalcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi non oltre una densità edilizia finale di 0,80 mq/mq.

3. Usi ammessi: C1, C2.1, C4, C5, C6, C7  
D2: entro un massimo del 50% della Su dell'unità edilizia P1, P2, P3  
R1 (limitatamente alle U.I. esistenti)  
S1, S4, S5, S6, S7, S8 S9

Z1

4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa solo nel caso di interventi di soppalcatura interna previsti dal precedente comma 2 “Edificabilità massima” e quando la realizzazione non sia tecnicamente possibile
7. Prescrizioni morfologiche: H max = 12 m., con esclusione dei volumi tecnici.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- SP min = 10% della SF
  - è escluso l’insediamento di nuove attività classificate insalubri dal D.M. 5 settembre 1994 - Elenco delle industrie insalubri di cui all’art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie. Eventuali eccezioni potranno essere istituite in relazione, alla funzionalità dell’attività ad aziende preesistenti nell’ambito, alla particolare esiguità della dimensione dell’attività esercitata, alla collocazione marginale rispetto al contesto urbano, alla previsione di adeguate misure di controllo, di sicurezza e di depurazione che l’azienda si impegna a mettere in atto.
9. Limitazioni:
- l’uso C2.1 è ammesso solo relativamente alle zone interne al perimetro urbanizzato del centro capoluogo e limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari previo reperimento completo non monetizzabile delle dotazioni di standard;
  - su via dell’Europa e su via San Lorenzo e sulle strade ad esse trasversali sono escluse le attività generatrici di forti flussi di mezzi pesanti quali ad esempio quelle legate alla logistica;
  - è escluso l’insediamento di attività fortemente idroesigenti e che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.
- limitatamente alle unità abitative esistenti la superficie a destinazione residenziale non può essere oggetto di incremento. È ammesso solamente l’intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualsiasi intervento sulla superficie residenziale esistente deve essere prioritariamente finalizzato al non superamento dei valori limite di immissione sonora di 60 dB diurno e 50 dB notturno all’interno degli alloggi.
- Nel lotto sito in Via Gamberi identificato catastalmente al Foglio 64 Particelle 373, 375, 377, 507, 508, 511, 512, 536 è prescritto che:  
Le attività produttive ammesse potranno essere esercitate solo nel periodo diurno e si renderà necessario uno studio di impatto acustico da redigere prima del rilascio del titolo edilizio non appena sarà formalizzata la tipologia delle singole attività, nonché una relazione di

collaudo acustico delle medesime una volta che queste si saranno insediate all'interno del lotto.

**Art. 6.7.2 – P2 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale in corso di attuazione**

1. Identificazione: si tratta delle aree appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale interessati da strumento urbanistico attuativo approvato e in esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE.
2. Edificabilità massima: quella prevista dal piano particolareggiato approvato
3. Usi ammessi: C1, C2.1, C4, C5, C6, C7  
D2: entro un massimo del 50% della Su dell'unità edilizia P1, P2, P3  
S1, S4, S5, S6, S7, S8  
S9 Z1
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano particolareggiato approvato. Varianti al Piano Particolareggiato possono essere approvate purché non attengano alle prescrizioni relative all'edificabilità massima, agli usi ammessi, agli interventi ammessi. Ove il Piano particolareggiato sia stato completamente attuato e sia stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine di consentire interventi edilizi coordinati da parte di una unica azienda con lotti contigui appartenenti a zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti (P1), potrà essere rilasciato un permesso di costruire che interessi, in modo unitario, lotti appartenenti alle due diverse zone urbanistiche, con possibilità di prevedere l'eventuale trasferimento della capacità insediativa residua tra i medesimi lotti. Per i lotti ultimati ricadenti nei piani urbanistici attuativi di cui al punto 1, nel caso che detti piani siano stati completamente ultimati e collaudati, ai medesimi si applicano le disposizioni di cui alle zone P1 e pertanto possono essere consentiti gli interventi previsti dall' art. 6.7.1.
6. Dotazioni urbanizzative: quelle previste dal piano particolareggiato approvato.
7. Prescrizioni morfologiche: H max = 9 m., con esclusione dei volumi tecnici.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali: quelle previste dal piano particolareggiato approvato.
9. Limitazioni: - l'uso C2.1 è ammesso solo relativamente alle zone interne al perimetro urbanizzato del centro capoluogo e limitatamente alle

medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari previo reperimento completo non monetizzabile delle dotazioni di standard;  
 - è escluso l'insediamento di attività fortemente idroesigenti e che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.

**Art. 6.7.3 – P0 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti prive di edificabilità**

1. Identificazione: si tratta di aree pertinenziali a aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale esistenti.
2. Edificabilità massima: le aree P0 sono a edificabilità pari a zero
3. Usi ammessi: P1, P2, P3
4. Interventi ammessi: MO, MS
5. Modo di attuazione attuazione edilizia diretta.
6. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - SP min = 25% della SF; (se esistenti è prescritto l'adeguamento alla vigente normativa per quanto riguarda il raggiungimento delle percentuali minime di superfici permeabile da garantire, tendenti al raggiungimento di quanto stabilito dagli artt. 5.2 e 5.3 del PTCP, pari al 45%, attraverso il desealing di una superficie sufficiente a ripristinare la permeabilità minima);
  - va garantita una fognatura idonea alla raccolta, smaltimento/trattamento delle acque del piazzale in base all'attività svolta secondo la normativa vigente;
  - è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri dal D.M. 5 settembre 1994 - Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 6.8. Ambito produttivo di rilievo sovracomunale*

**Art. 6.8.1 – Zone produttive artigianali industriali di rilievo sovracomunale esistenti**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti all'ambito produttivo di rilievo sovracomunale.
2. Edificabilità massima:  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ , fino ad  $U_f = 1 \text{ mq/mq}$  per l'uso C7 per una superficie fondiaria massima di 10.000 mq. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di sopralcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi non oltre una densità edilizia finale di  $0,80 \text{ mq/mq}$  il 20% della superficie al piano terra della singola u.i.  
 Gli interventi di ampliamento sono consentiti facendo riferimento alla singola superficie interna ed esterna ad oggi disponibile per la singola attività produttiva anche se facente parte di un comparto a suo tempo edificato con piano unitario.

3. Usi ammessi: C1, C2.1, C4, C5, C6, C7  
D2 entro un massimo del 50% della Su dell'unità edilizia; per le unità edilizie di Su maggiore di 500 mq e tipologia costruttiva prefabbricata o comunque modulare, D2 per il 100% delle Su dell'unità edilizia, per le unità edilizie di Su minore o uguale a 500 mq.  
P1, P2, P3  
S1, S4, S5, S6, S7, S8  
S9 Z1
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione attuazione edilizia diretta convenzionata, per gli interventi adeguativi (comprensivo di D+RI), trasformativi e cambio d'uso, attuazione edilizia diretta per gli altri interventi. La convenzione recepirà le indicazioni e le prescrizioni del Piano di Riqualificazione predisposto in attuazione dell'Accordo territoriale stipulato tra il Comune di Sasso Marconi e la Provincia di Bologna.
6. Dotazioni urbanizzative: è ammessa la monetizzazione delle urbanizzazioni mancanti, qualora non diversamente previsto dalla convenzione succitata, nei soli casi di intervento su edifici esistenti che non comportino un aumento del carico urbanistico superiore al 20% di quello esistente.
7. Prescrizioni morfologiche:  
- H max = 12 m., con esclusione dei volumi tecnici;  
- interventi di riordino dei fronti e delle aree pertinenziali se e in quanto previsti dalla citata convenzione.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
- SP min = 10% della SF  
- si osserveranno le prescrizioni derivanti dal Piano di Riqualificazione predisposto in attuazione dell'Accordo territoriale stipulato tra il Comune di Sasso Marconi e la Provincia di Bologna.
9. Limitazioni:  
- a motivo della prossimità con aree urbane, è vietato l'insediamento in tale ambito di attività insalubri di prima classe ai sensi della normativa vigente e di ogni altra attività che può comportare danni o disturbi ambientali;  
- nel rispetto dell'Accordo territoriale sottoscritto tra Provincia e Comune, l'insediamento di funzioni commerciali C2.1 non alimentari è consentito nelle aree dismesse, per una quota non prevalente della SC, a condizione che sia preventivamente verificata nel Piano di Riqualificazione, previsto dall'art. 6.8 del PSC, la compatibilità urbanistica con l'assetto complessivo dell'Ambito.  
- è escluso l'insediamento di attività fortemente idroesigenti e che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.

## **TITOLO 7. TERRITORIO RURALE**

*Riferimento normativo del PSC: Art. 7.12. Aree, luoghi e insediamenti*

### **Art. 7.12.1- Disciplina degli interventi edilizi nelle aree per attività terziarie e servizi privati esistenti in territorio extraurbano**

Nelle aree per attività terziarie e servizi privati esistenti in territorio extraurbano identificate dal RUE si applicano le medesime disposizioni normative di cui all'art. 6.2.12 precedente.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 7.23. Interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole*

### **Art. 7.23.1- Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole**

1. Negli ambiti agricoli di cui all'art. 7.4 del PSC sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 1.6 allegata, gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione A alle seguenti condizioni:
- a) per le nuove costruzioni relative agli usi A1 (Abitazione agricola), A2 (Servizi agricoli), A3 (Allevamento aziendale), A4 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola) il patrimonio aziendale al momento della richiesta di intervento, costituito dai terreni in proprietà e dai capi animali effettivamente allevati, dovrà essere tale da richiedere per la sua conduzione la presenza di un volume minimo di lavoro pari o superiore ad una unità lavorativa uomo (ULU = 225 giornate lavorative / anno) calcolata con l'applicazione della "Tabella di richiesta di manodopera" di cui all'allegato 3 del PSR, ed eventuali successive variazioni e integrazioni. Nel caso di aziende interessate da Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato in riferimento al Programma Operativo Asse 1 del Piano Regionale di Sviluppo Rurale 2007/2013, delibera G. R. n. 167/2008, si applica il computo delle ULU come calcolato in tale contesto. Ai fini della considerazione delle diverse esigenze di volume di lavoro delle aziende che praticano agricoltura biologica i tempi lavoro di cui alla tabella citata possono essere incrementati fino a + 20%.
  - b) le nuove costruzioni relative agli usi A1, A2, A3, A4 sono consentibili, nel rispetto degli indici e prescrizioni relativi agli usi specifici, solo alle aziende agricole con i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentarsi con le modalità di cui all'art. 11.5 delle norme del PTCP; per le aziende agricole ubicate nelle Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo di cui all'art. 7.17 del PSC che intervengano in attuazione del POC valgono le disposizioni del medesimo strumento urbanistico; per le aziende agricole collocate negli Ambiti agricoli periurbani - fascia C: campagna parco di cui all'art. 7.10 del PSC valgono le disposizioni del medesimo articolo;
  - c) i nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nelle vicinanze del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri. I progetti che non rispettino tali condizioni possono essere respinti;
  - d) le aziende che non raggiungano i requisiti di cui alle lett. a) e b) precedenti, ma in possesso dei requisiti di cui all'art. 9.55b, possono comunque procedere alla sostituzione o all'ampliamento delle costruzioni esistenti entro i limiti determinati in applicazione degli indici relativi ai diversi usi e purché abbiano superficie aziendale non inferiore a 3 Ha; solo qualora non vi siano edifici che possano essere adibiti alla funzione richiesta ovvero non si possa procedere all'ampliamento per evidenti ragioni legate alla morfologia del terreno o alla disposizione, alla tipologia, all'igiene, alla

sicurezza dei fabbricati dell'azienda le volumetrie assenti potranno essere realizzate in un nuovo fabbricato in posizione adiacente;

e) in tutti i casi gli interventi, fuorché quelli manutentori, sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso;

f) gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4, A5 che prevedono una superficie utile superiore a 500 mq sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo, di cui all'Art. 9.85;

g) le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni debbono rispettare un'altezza massima pari, a meno di disposizioni più restrittive relative a specifici ambiti, a m. 7,50 con un numero di piani non superiore a 2.

2. Negli ambiti agricoli di cui all'art. 7.4 del PSC gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione N sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 1.6 allegata, alle seguenti condizioni:

- nuove costruzioni possono essere consentite con intervento diretto solo per gli usi N5 nei limiti stabiliti dall'Art. 9.111;

- ampliamenti della Su superiori al 20% e nuove costruzioni per attività attinenti agli usi N1, N2, N3, N4, N6 possono essere consentite solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo, di cui all'Art. 9.85;

- gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio d'uso per attività relative agli usi N1, N2, N3, N4 sono subordinati all'esistenza di adeguate infrastrutture territoriali. Nel caso in cui non siano presenti o non sia sufficientemente adeguate, nel progetto dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari, che saranno a carico del soggetto attuatore.

3. Negli ambiti agricoli di cui all'art. 7.4 del PSC gli interventi relativi all'uso Z2 sono ammessi nei limiti stabiliti nelle norme relative agli ambiti stessi. Gli interventi relativi all'uso Z3 sono ammessi nei limiti indicati al comma 2, terzo alinea dell'art. 7.25.1.

4. Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

5. Sino alla emanazione da parte della Regione e/o della Provincia di specifici atti inerenti le modalità di verifica dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 7.23 del PSC, le richieste di interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione aventi SU superiore a 200 mq, finalizzati alla conduzione delle attività produttive agricole, devono essere accompagnate da una proposta di intervento (supportata da adeguata documentazione conoscitiva e di progetto sulle componenti ambientali del territorio interessato dall'azienda agricola o dall'intervento) ai fini dell'equipaggiamento del territorio per il sostegno delle attività colturali, della compatibilizzazione delle attività esistenti e previste, della riduzione delle eventuali condizioni di rischio, di mitigazione e risarcimento degli impatti generati. Gli interventi di manutenzione e riqualificazione ambientale dovranno riguardare la sistemazione della rete idrografica superficiale, il contenimento e la riduzione di eventuali movimenti superficiali del terreno mediante opportuna modellazione dello stesso, regimazione idrica e realizzazione di opere verdi, la riqualificazione e l'impianto di aree boscate con funzione di protezione idrogeologica e/o di connessione ecologica, il ripristino di sentieri e percorsi di valenza storica o comunque di connessione territoriale, la tutela di alberi o gruppi vegetazionali di valore botanico, la sistemazione e manutenzione di strade vicinali ed ogni altro intervento necessario in rapporto alle caratteristiche del territorio.

6. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di cui all'art. 7.5 del PSC gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali sono comunque subordinati a specifici programmi di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola previsti da atti di attuazione degli strumenti di pianificazione sovraordinata o da programmi di settore predisposti in attuazione della normativa comunitaria. Nei medesimi ambiti la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa qualora le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**67.** Ai fini della attribuzione della titolarità all'intervento edilizio funzionale alle attività agricole e della differenziazione delle tipologia e quantità di trasformazioni edilizie consentibili, il RUE distingue tre figure che possono accedere a diverse opportunità di intervento, rappresentate negli articoli relativi agli usi ammessi:

- l'imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito dalla normativa vigente in materia;
- l'imprenditore agricolo, come definito dalla normativa vigente in materia con azienda iscritta all'Anagrafe regionale come impresa agricola;
- l'operatore agricolo privo dei requisiti suddetti.

TAB. 1.6 – LIMITAZIONI RELATIVE AGLI AMBITI

art.	AMBITI	USI													
		A 1	A 2	A 3	A 4	A 5	A 6	A 7	N 1	N 2	N 3	N 4	N 5	N 6	
7.5	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
7.6	Ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico	1	1	1	3	1	1	1	1	3	1	1	1	1	
7.8	Ambiti agricoli periurbani - Fascia A	5	1	1	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
7.9	Ambiti agricoli periurbani – Fascia B	5	1	2	2	1	1	2	2	2	1	2	1	1	
7.10	Ambiti agricoli periurbani – Fascia C	5	1	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	

Legenda:

- 1** Negli ambiti interessati non si determina nessuna limitazione specifica. Si osservano le limitazioni stabilite al presente art. 7.23.1 e agli articoli relativi ai singoli usi.
- 2** Negli ambiti interessati si determina la limitazione, per gli usi ivi indicati, ai soli interventi attinenti le attività già esistenti. Si osservano comunque le limitazioni stabilite al presente art. 7.23.1 e agli articoli relativi ai singoli usi.  
Nei seguenti ambiti si determinano le seguenti limitazioni poste dal PSC e PTCP:
- 3** Nell'ambito l'attività è ammessa previo Accordo di programma se si tratta di intervento interaziendale (vedi art. 7.6 del PSC), altrimenti è ammessa senza nessuna limitazione specifica.
- 4** Nell'ambito l'uso non è ammesso se di tipo interaziendale (vedi art. 7.8 del PSC)
- 5** Nell'ambito sono escluse le nuove costruzioni ad uso abitativo in unità fondiaria che ne siano sprovviste (vedi art. 7.8 e ss. del PSC)

**Art. 7.23.1 bis – Disposizioni in materia di pavimentazione nel Territorio Rurale e Fluviale**

In tutto il Territorio Rurale e Fluviale non sono ammessi interventi di pavimentazione di alcun tipo, fatta eccezione per le infrastrutture viarie principali le quali dovranno comunque assicurare una percentuale di permeabilità non inferiore al 30%.

Riferimento normativo del PSC: Art. 7.24. Disciplina degli interventi di modificazione degli assetti morfologici non funzionali alle attività produttive agricole

**Art. 7.24.1 Localizzazioni di aree per il conferimento delle terre di scavo di cantiere e di aree per manifestazioni all'aperto di carattere occasionale o periodico**

1. Le localizzazioni di aree per il conferimento delle terre di scavo di cantiere e di aree per manifestazioni all'aperto di carattere occasionale o periodico, che comportino la realizzazione di opere o trasformazioni morfologiche permanenti, vengono effettuate dal RUE.

2. Il conferimento delle terre di scavo di cantiere e le manifestazioni all'aperto di carattere occasionale o periodico che non comportino la realizzazione di opere o trasformazioni morfologiche permanenti non sono soggetti alla disciplina edilizia.

*Riferimento normativo del PSC: Art. 7.25. Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente*

**Art. 7.25.1 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia**

1. La disciplina delle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti nel territorio rurale è formata con riferimento alla classificazione tipologica funzionale. Ogni edificio per il quale è richiesto un intervento edilizio deve essere inquadrato in una delle categorie descritte ai successivi articoli.

2. Ai fini della richiesta di intervento edilizio sugli edifici rurali esistenti, l'interessato deve indicare nel progetto il perimetro dell'unità di intervento che comprende oltre all'edificio o agli edifici oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali attribuendo ad ognuno di essi la congrua classificazione tipologica funzionale. I perimetri delle unità di intervento rappresentano anche unità minime di progetto nelle quali:

- sono imposti la demolizione dei fabbricati non legittimi e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
- nel caso di realizzazione di nuove unità abitative extragricole (uso R1), mediante trasformazione d'uso di fabbricati esistenti ove consentito, è richiesta la verifica della congruità rispetto alle prescrizioni, dettate nei successivi articoli, inerenti i posti auto e il recupero e risanamento delle aree libere per l'intera unità di intervento;
- in prossimità degli edifici esistenti sono anche ammesse opere di modesta entità relative agli usi Z3, purché adeguatamente inserite nell'ambiente con congruo impianto di arredo vegetale: esse non devono dar luogo all'impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 150 per ciascuna unità di intervento. La possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 nelle pertinenze di edifici tutelati ai sensi degli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 è subordinata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine al rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali;
- è ammesso l'intervento di nuova costruzione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9.175b.

3. Il cambio d'uso da funzioni agricole a funzioni extragricole è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate, oltre agli obblighi di cui al comma 4, le opere da effettuarsi a carico del titolare e i relativi tempi di esecuzione ai fini della tutela e riqualificazione ambientale delle aree sulle quali si interviene (quali demolizioni di edifici incongrui, impianto di elementi vegetazionali, interventi di manutenzione dei drenaggi, consolidamento di scarpate, sistemazioni viarie, adeguamento degli scarichi alle norme vigenti, ecc.).

4. Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire per la trasformazione a fini abitativi extragricoli (uso R1) di rustici il richiedente sottoscrive una dichiarazione di accettazione delle condizioni di contesto ambientale attualmente ed in futuro determinate dall'espletamento nelle aree circostanti delle ordinarie operazioni proprie dell'attività agricola e si impegna a:

- apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità vicinale interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica, che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto;
- a compartecipare per quota parte ad assicurarne la relativa manutenzione nel tempo;
- a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarvi

espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo alla carenza delle stesse;

- a non richiedere al Comune l'erogazione di servizi territoriali distribuiti oltre a quelli già attualmente forniti.

5. Nel caso di intervento a fini abitativi comportante richiesta di permesso di costruire, in zone non servite da pubblica fognatura depurata, è richiesta l'adozione di opportuni sistemi di trattamento dei reflui da concordarsi con le competenti autorità sanitarie preposte al controllo ambientale e secondo modalità coerenti con le caratteristiche geologiche del sito interessato. Ai sensi della delibera interministeriale 04/02/1977, nel caso di formazione di trincee di subirrigazione, queste devono estendersi su una superficie adeguata e ad una conveniente distanza da condotte idriche, non inferiore a m. 30; nel caso di realizzazione di vasche di fitodepurazione, queste devono essere poste dalla rete idrica a conveniente distanza non inferiore comunque a m. 10.

6. Negli interventi di recupero sugli edifici di cui agli artt. 7.25.2 e 7.25.3 successivi, il numero massimo di nuove unità abitative realizzabili è stabilito in 4 per ogni insediamento. Per immobili e complessi di notevole volumetria il Comune può autorizzare la presentazione di Piani di Recupero redatti ai sensi della legislazione vigente, nei quali, a fronte di un intervento complessivo di riqualificazione dell'insediamento e delle aree circostanti può consentire il superamento di detto limite, ferme restando le altre disposizioni degli articoli sopracitati.

7. Sugli edifici agricoli di cui agli artt. 7.25.2, 7.25.3, 7.25.4, 7.25.5, 7.25.7, 7.25.12 sono consentiti comunque tutti gli interventi di cui all'art. 7.23.1.

#### **Art. 7.25.2 - Edificio con tipologia a funzione abitativa**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici a destinazione d'uso abitativa sia di impianto antico, sia di realizzazione recente, qualsiasi sia lo stato ed il tipo di utilizzo attuale. È considerata tale anche la parte di edificio destinata ad uso abitativo in un complesso sovrapposto o giustapposto con la parte agricola produttiva.

2. Negli edifici con tipologia a funzione abitativa originaria è consentito:

a) il mantenimento delle Unità Abitative esistenti (usi A1, R1). La trasformazione ad usi residenziali extragricoli (uso R1) di abitazioni agricole (uso A1) è soggetta, oltre che alle presenti norme, alle disposizioni vigenti in materia connesse alle procedure di accatastamento degli immobili;

b) l'aumento della Superficie Utile, ricavabile all'interno dell'involucro esistente dell'edificio stesso, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 3 successivo e solo per gli edifici realizzati precedentemente al 17/04/1980 con destinazione originaria residenziale ovvero misto residenziale; non è consentito, ai fini dell'ampliamento della Superficie Utile, utilizzare eventuali Bassi Servizi connessi all'edificio abitativo, che potranno invece essere recuperati, se legittimati, come superficie accessoria alla residenza. Il caso di formazione di nuove Unità Abitative con aumento della SU è vincolato alle condizioni di cui al comma 3;

c) la formazione di nuove Unità Abitative senza aumento della SU, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 3 successivo;

d) il mantenimento degli usi in atto alla data di adozione del presente RUE, purché legittimati e compresi tra quelli di cui alla lettera a) precedente o alla lettera e) successiva;

e) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dal sistema infrastrutturale esistente:

- uso A1: abitazione agricola
- uso A6: attività agrituristiche
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso R3: residenza turistica
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

L'interessato dovrà allegare al progetto degli elaborati atti alla verifica della compatibilità suddetta, dell'esistenza dei requisiti di legge e dell'individuazione dei limiti da porre alla dimensione e all'esercizio dell'attività prevista, comprese le opere di mitigazione necessarie.

Negli edifici con tipologia originaria non abitativa, modificata a seguito di intervento autorizzato, è consentito quanto previsto alla precedente lettera a).

3. L'aumento della Superficie Utile e/o la formazione di nuove unità abitative, secondo quanto previsto alle lettere b) e c) del comma 2 precedente, è consentita a condizione che venga riservata, per l'insieme delle preesistenti unità abitative e di quelle nuove, una Su media non inferiore a 75 mq ed una superficie accessoria alla residenza che per ogni alloggio non dovrà essere inferiore al 30% della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Nel caso di edifici con SA preesistente al piano terra ovvero al piano seminterrato/interrato, questa dovrà essere utilizzata per dotare ogni nuovo alloggio di almeno un'autorimessa chiusa. Eccezioni particolari potranno essere considerate nel caso di immobili di valore storico (Art. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3) ove tale imposizione potrebbe determinarne, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, lo stravolgimento (dato ad esempio dalla realizzazione di forature incongruenti con la tipologia). Per il reperimento di tale superficie accessoria possono essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme, ovvero può essere realizzata in interrato sotto l'area di sedime del fabbricato fino al raggiungimento del limite del 60% della Superficie Utile, fermo restando i vincoli ambientali. Sono ammessi, oltre a quanto previsto ai commi precedenti, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi;
- interventi manutentori;
- interventi adeguativi;
- interventi trasformativi nei casi previsti dagli art. 4.13.1 e 9.175b.

4. La demolizione e ricostruzione con traslazione del sedime è ammessa ed è compatibile con le disposizioni di cui al comma 2 (lettera a e b) oltre che con le disposizioni di cui l'art. 4.13.1 ad esclusione degli edifici soggetti ai vincoli di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, ad una delle seguenti condizioni:

a) sia accertata, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero o del raggiungimento dei requisiti abitativi cogenti con interventi conservativi o adeguativi. In tal caso, qualora tale impossibilità sia imputabile alle caratteristiche fisiche del sito, ne può essere consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime nel sito più prossimo in cui non siano riscontrabili i fattori di inidoneità che motivano la traslazione del sedime stesso;

b) per gli edifici che ricadono in fascia di rispetto stradale, per i quali sia riconosciuta dall'Ente gestore la pericolosità dell'edificio ai fini della circolazione, è ammessa la demolizione e

ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stradale in prossimità del sedime dell'edificio preesistente.

In entrambi i casi l'edificio di progetto dovrà essere realizzato in un unico corpo di fabbrica, con un tipo edilizio locale, prendendo ad esempio gli elaborati del Quadro Conoscitivo relativi all'indagine sui fabbricati rurali (QCIR). Il progetto dovrà prevedere una SU ed SA equivalente a quella dell'edificio originario, e la SU media degli alloggi non dovrà essere inferiore a 75 mq.

### **Art. 7.25.3 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici riconducibili alle tradizionali tipologie rurali, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, separati dall'edificio abitativo.

2. Negli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico è consentito:

a) il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e comunque nel rispetto dell'omogeneità dei caratteri tipologici e ambientali;

b) la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.

Nei medesimi edifici è inoltre consentito, purché siano verificate le condizioni di cui al comma 3 e siano rispettati i limiti di cui ai commi 4 e 5 successivi:

c) la formazione di unità abitative nuove (usi A1, R1), o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui;

d) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dal sistema infrastrutturale esistente:

- uso A6: attività agrituristiche
- uso C4: esercizio pubblico
- uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- uso D2: attività professionali e imprenditoriali
- uso R3: residenza turistica
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T3: ostello

L'interessato dovrà allegare al progetto adeguati elaborati tecnici atti alla verifica della compatibilità suddetta, con particolare riferimento alla conservazione dei valori storici e tipologici, dell'esistenza dei requisiti di legge e dell'individuazione dei limiti da porre alla dimensione e all'esercizio dell'attività prevista, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie.

3. Ai fini della operabilità della trasformazione d'uso di cui al comma 2, lett. c) e d), gli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico devono presentare le seguenti caratteristiche ritenute sufficienti e necessarie:

a) Requisiti relativi all'epoca di cessazione dell'uso agricolo

L'edificio non deve appartenere o essere appartenuto al patrimonio di un'azienda agricola alla quale nei dieci anni antecedenti siano stati assentiti interventi edilizi abitativi o alla quale siano stati erogati finanziamenti pubblici a sostegno dell'attività agricola e non deve comunque trattarsi di edificio per il quale è stato istituito un vincolo d'uso.

b) Requisiti storico tipologici

L'edificio deve essere classificato nel RUE ai sensi dell'Art. 5.3.1 o individuato come di valore storico tipologico o storico testimoniale ai sensi degli Artt. 5.3.2 o 5.3.3 e dall'elaborato QCIS.04.

c) Requisiti morfologici e dimensionali

L'involucro dell'edificio, escluse le superfetazioni da demolire, deve consentire la realizzazione di unità immobiliari con le caratteristiche minime di cui ai commi 4 e 5 successivi.

L'edificio non è costituito da una struttura completamente aperta su due o più lati. Nel contesto di un Piano di recupero di elevata qualità formale, esteso alla totalità dell'insediamento storico isolato di cui promuove la riqualificazione, può essere autorizzato dal Comune il recupero anche di strutture a portico o barchessa di notevole dimensione nel solo caso in cui si configuri un rischio di perdita di funzionalità e conservazione delle medesime ed ove, su motivato parere della Commissione per la Qualità e il Paesaggio, l'intervento rappresenti l'unica soluzione di conservazione e valorizzazione della tipologia originaria. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

d) Requisiti statico – conservativi

L'edificio non deve trovarsi su area di frana attiva o comunque su terreni inidonei all'edificazione per motivi di assetto idrogeologico.

e) Requisiti igienico – sanitari

L'edificio è idoneo alla trasformazione quando è possibile la realizzazione di almeno due fronti finestrati. In ogni caso l'unità edilizia non è idonea alla trasformazione se è collegata o adiacente (a distanza inferiore a quella consentita dalle norme per la realizzazione di nuovi allevamenti aziendali rispetto ad abitazioni esistenti) ad allevamenti zootecnici.

f) Requisiti localizzativi e vincoli

L'edificio non deve ricadere in una delle seguenti condizioni di vincolo:

- Vincolo idraulico di cui all'art. 8.2 del PSC
- Vincolo cimiteriale di cui all'art. 8.4 del PSC, limitatamente alle aree cimiteriali del capoluogo e di Pontecchio e di altre strutture per le quali siano stati programmati interventi di ampliamento;
- Distanze minime a protezione del nastro ferroviario di cui all'art. 8.8 del PSC
- Rispetto a elettrodotti secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 1138 del 21/07/2008
- Rispetto a metanodotti di cui all'art. 8.10 del PSC
- Rispetto a impianti di depurazione di cui all'art. 8.12 del PSC
- Alvei attivi e invasi di bacini idrici di cui all'art. 8.17 del PSC
- Zona di tutela naturalistica di cui all'art. 8.21 del PSC
- Aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 8.22 del PSC
- Fasce di rispetto alla viabilità classificata di tipo A e B ai sensi dell'art. 8.7 del PSC.

Nel caso l'edificio ricada entro le distanze minime a protezione del nastro stradale di strade classificate di tipo C ed F l'ammissibilità della trasformazione è subordinata al parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

4. Le nuove unità abitative derivanti dall'intervento di trasformazione d'uso dovranno avere mediamente all'interno dell'unità edilizia una superficie utile non inferiore a 75 mq.

5. Dovrà essere riservata una superficie accessoria alla residenza, realizzabile anche al piano interrato o seminterrato, non inferiore al 30% della superficie utile tra cui una superficie per autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria possono essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali è consentito dalle presenti norme tale uso ovvero può essere realizzata in interrato sotto l'area di sedime del fabbricato fino al raggiungimento del limite del 60% della Superficie Utile, fermo restando i vincoli ambientali.

6. Sono ammessi, oltre a quanto previsto al comma 5 precedente, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi esclusa la ristrutturazione edilizia (RE)
- interventi manutentori
- interventi trasformativi nei casi previsti dall'art. 9.175b.

#### **Art. 7.25.4 - Servizi agricoli**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici produttivi agricoli che non rientrano tra quelli individuati al precedente punto b) del comma 3, dell'Art. 7.25.3. Questi edifici, pur conformandosi ai caratteri costruttivi rurali tradizionali, per mancanza delle caratteristiche storiche, tipologiche, dimensionali e costruttive indicate in riferimento alla categoria degli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico, non risultano idonei ad una eventuale trasformazione d'uso per funzioni residenziali e compatibili. Rientrano in questa categoria, oltre ai cosiddetti bassi servizi, anche i fienili o ricoveri attrezzi costituiti da semplici pilastri con copertura formanti una tettoia aperta sui fronti principali. Questi edifici mantengono gli usi agricoli eventualmente in atto, o si prestano alla trasformazione in superficie accessoria alla residenza come autorimesse, locali deposito o cantine, non essendo comunque consentito produrre, al di fuori degli interventi finalizzati ad usi agricoli, tamponamenti su interi fronti del fabbricato.

2. Nei servizi agricoli in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito:

- a) il mantenimento o l'insediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento, purché in assenza dei vincoli di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli di cui all'Art. 7.23.1, nel rispetto dell'omogeneità dei caratteri tipologici e ambientali; la realizzazione dell'ampliamento esclude ogni successiva possibilità di trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza;
- b) la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.

3- Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 precedente, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree libere.

#### **Art. 7.25.5 - Servizi alla residenza**

1. Caratteri distintivi: si tratta di costruzioni di pertinenza degli edifici abitativi, quali autorimesse, depositi, cantine, ricovero attrezzi, lavanderie, centrali termiche.

2. Nei servizi alla residenza in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito:

- a) il mantenimento degli usi esistenti nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza vigenti e del decoro ambientale;
- b) in ogni caso non sono ammessi interventi di trasformazione ad uso abitativo.

3. Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi
- interventi manutentori
- interventi adeguativi
- demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree libere.

**Art. 7.25.6 - Precari**

1. Caratteri distintivi: si tratta di costruzioni realizzate con tecniche costruttive e materiali rispondenti a esigenze di provvisorietà, non legittimate da autorizzazioni edilizie comunali; costituiscono, per la casualità nella disposizione, la disomogeneità e la povertà dei materiali, degli elementi di degrado degli insediamenti e delle relative pertinenze in cui sono inseriti.
2. Nei precari aventi consistenza edilizia è ammesso solo l'intervento di demolizione.

**Art. 7.25.7 - Edificio produttivo agricolo moderno**

1. Caratteri distintivi: si tratta dei fabbricati ad uso agricolo realizzati in epoca recente, secondo tipologie non riferite in genere ai canoni rurali tradizionali e con l'impiego di tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale locale.
2. Negli edifici produttivi agricoli moderni è consentito:
  - a) il mantenimento degli usi esistenti o la trasformazione ad usi analoghi nell'ambito degli usi agricoli (funzioni A ed N) purché consentiti dalle norme e nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento, in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli (funzioni A ed N);
  - b) la trasformazione a superficie accessoria alla residenza, nel caso di edifici di consistenza inferiore a 150 mc di volume (V.sa. n.) qualora si sia persa la funzionalità ad usi agricoli.

3. Interventi ammessi:

- interventi manutentori;
- interventi conservativi, adeguativi, trasformativi e cambio d'uso (CD): tali interventi sono da operarsi secondo metodologie, uso di materiali e colori che ne consentano il miglior inserimento ambientale.

**Art. 7.25.8 - Edificio per il culto**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici e piccoli manufatti destinati al culto religioso.
2. Negli edifici per il culto è consentito il mantenimento degli usi esistenti.
3. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - interventi conservativi;
  - interventi manutentori.

**Art. 7.25.9 - Edificio d'uso produttivo non agricolo**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici attualmente adibiti a usi artigianali di carattere laboratoriale (funzione P).
2. Il Comune verifica con continuità che le attività presenti siano esenti da esiti nocivi o molesti e che non alterino le condizioni di sostenibilità infrastrutturali e ambientali. Qualora sia verificata la perdita o la riduzione delle condizioni di compatibilità ogni intervento è subordinato al recupero delle medesime, fatte salve le competenze in materia sanitaria e ambientale.
3. In caso di cessazione dell'attività il subentro di altre aziende svolgenti attività inquadrabili nella medesima funzione o ad essa assimilabili è subordinato alle stesse verifiche di cui al comma 2.

4. Non sono ammessi comunque frazionamenti per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.

5. Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi;
- interventi manutentori;
- interventi adeguativi.

#### **Art. 7.25.10 - Edificio adibito ad attività extragricole compatibili**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici attualmente adibiti ad usi commerciali (funzione C), direzionali (funzione D), di servizio (funzione S), turistici ricettivi ludici (funzione T).

2. Si confermano gli usi in atto, se legittimati; in caso di cessazione dell'attività il subentro di altre attività inquadrabili nella medesima funzione è subordinato alla verifica preventive che le medesime siano esenti da esiti nocivi o molesti.

3. Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- interventi conservativi;
- interventi manutentori;
- interventi adeguativi;
- ampliamento esclusivamente per attività già insediate, nella misura massima del 20% della SU esistente, entro un massimo di mq. 100.

#### **Art. 7.25.11 - Rudere**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici crollati o in crollo. Si considera rudere l'edificio il quale sia crollato per almeno il 70% del volume (V.sa.n.).

2. Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:

- demolizione;
- restauro scientifico, nei soli casi di edifici classificati ai sensi dell'art. 5.3.1;
- ripristino tipologico ai sensi dell'Art. 9.65 nei soli casi di edifici storici individuati come di valore storico tipologico o storico testimoniale ai sensi degli Artt. 5.3.2 o 5.3.3 e dall'elaborato QCIS.04. L'intervento è vincolato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo contenente il vincolo di manutenzione del territorio: drenaggi, siepi, alberature, cavedagne, fossi, ecc.

#### **Art. 7.25.12 - Serre**

1. Le serre si suddividono in fisse e non fisse:

a) Per serra fissa si intende una costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale funzionale a svolgere un'attività colturale specialistica e che comporta la trasformazione permanente del suolo (creazione di una pavimentazione ovvero realizzazione di plinti a sostegno della struttura, ecc.);

b) Per serra non fissa si intende una costruzione precaria che non comporta trasformazione permanente del suolo adibita alla coltivazione e conservazione di prodotti della terra.

Per la realizzazione delle serre fisse occorre rispettare i parametri di cui all'uso A5 all'art. 9.93 e all'art. 7.23.1 (Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole), mentre le serre non fisse sono sempre ammesse purché compatibili con le disposizioni ed i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati.

**Art. 7.25.13 - Impianti tecnici e tecnologici**

1. Si tratta di impianti specialistici non connessi al sistema delle dotazioni urbanizzative e territoriali pubbliche (strutture al servizio della produzione agricola o altre).
2. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati.

**Art. 7.25.14 – Insedimenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado**

1. Il presente articolo definisce, ai sensi dell'art. 7.25, comma 1, punto 3b), del PSC, le caratteristiche proprie degli edifici o complessi di impianto produttivo agricolo moderno di rilevante dimensione, con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso a fini agricoli, che abbiano un rilevante impatto paesaggistico e che per tale motivo debbano essere demoliti operando il ripristino e la riqualificazione ambientale dei luoghi. L'identificazione dei singoli insediamenti è operata dalle tavole di RUE ovvero con apposito provvedimento emesso da parte dell'Amministrazione Comunale e Dirigente dell'Ufficio Tecnico sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nel rispetto delle seguenti disposizioni.

2. Gli insediamenti di cui al presente articolo devono rispondere ad almeno una delle condizioni per ciascuna delle seguenti famiglie di requisiti:

a) caratteri tipologici, dimensionali, costruttivi degli insediamenti:

- l'insediamento ha rilevanti dimensioni, normalmente non inferiori a 1200 mc di volume totale, e ha caratteri tipologici e costruttivi non coerenti con quelli dell'edilizia rurale tradizionale;

b) stato e potenzialità d'uso:

- l'insediamento è dismesso da ogni attività da un periodo di tempo non inferiore a 10 anni;

- l'insediamento, non più connesso ad una azienda agricola, non si presta per la tipologia ad un recupero a fini agricoli;

c) caratteri paesistici ambientali del contesto:

- l'insediamento è collocato nel "sistema territoriale di elevato valore storico paesaggistico di Montechiaro" di cui all'art. 5.8 del PSC;

- l'insediamento è collocato in "ambiti agricoli periurbani - fascia C: campagna parco" di cui all'art. 7.10 e l'area di sedime deve essere riconvertita ai fini delle funzioni previste al comma 2 dell'art. 7.10 stesso;

- l'insediamento è collocato nell'"Ambito fluviale del Reno" di cui all'art. 7.11 del PSC e se ne rende opportuna la demolizione per l'attuazione del progetto di cui al comma 2 dell'art. 7.11 medesimo;

- l'insediamento è collocato in "Fascia di tutela fluviale" di cui all'art. 8.18 del PSC e se ne rende opportuna la demolizione in ragione della sicurezza e funzionalità idraulica ovvero in funzione della realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale;

- l'insediamento è collocato in "Zona di tutela naturalistica" di cui all'art. 8.21 del PSC e interagisce negativamente con elementi di particolare interesse geologico, ecologico, vegetazionale;

- l'insediamento è collocato in aree sottoposte a vincolo di cui all'art. 8.21 "Crisinali principali e fasce di protezione" e interagisce con la percezione del profilo di crinale;

- l'insediamento è collocato in aree sottoposte al vincolo di cui all'art. 8.27 "Viabilità panoramica" e interagisce con la percezione di panorami di particolare interesse;

- l'insediamento è collocato in "Ambiti agricoli di prevalente rilievo paesaggistico" di cui all'art. 7.6 di PSC.

d) impatto visivo:

- l'insediamento presenta un forte impatto visivo da viabilità principale o da luoghi di frequentazione pubblica verso insediamenti storici o elementi di pregio paesaggistico.

3. Il RUE individua gli insediamenti di cui al comma 1 e li assoggetta a interventi convenzionati di demolizione delle costruzioni esistenti, di risanamento e riambientazione dei sedimi e delle pertinenze, definendo, a compensazione, un diritto edificatorio rapportato alla consistenza e qualità delle strutture, legittimamente esistenti, da demolire e comunque in misura non superiore al 10 % di quelle preesistenti. Per l'attuazione di tale diritto edificatorio il RUE individua le aree interne al territorio urbano o in adiacenza ad esso nelle quali stabilisce le destinazioni d'uso ammesse e le prescrizioni urbanistiche.

#### **Art. 7.25.15 – Centro tutela e ricerca fauna selvatica ed esotica**

1. Sulla tavola 1.7 del RUE è individuato un insediamento adibito al ricovero e alla cura della fauna selvatica ed esotica in difficoltà e alle attività didattiche connesse.

2. Per tale insediamento il soggetto titolare dell'attività e il Comune stipulano una convenzione avente per oggetto:

- la determinazione dei manufatti per il ricovero degli animali, loro tipologia e dimensione, consentibili con le procedure amministrative e con quelle edilizie;
- l'osservanza delle norme igieniche sanitarie stabilite dall'autorità competente;
- l'estensione e ubicazione delle aree effettivamente interessate dagli interventi;
- le condizioni di accessibilità e fruizione controllata del sito;
- gli interventi sulle componenti ambientali da attuare (aree boscate, acque superficiali, ecc.);
- gli impegni assunti dal titolare dell'attività in merito a quanto sopra e i termini di vigore della convenzione e le garanzie fideiussorie in ordine al rispetto degli impegni medesimi.

## **PARTE 2 - NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE**

### **TITOLO 1 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI**

#### **CAPO 1. DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI**

##### **Art. 9.1 - Immobili e costruzioni**

1. 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).

2. 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:

- gli edifici;
- gli impianti, o strutture tecnologiche;
- le infrastrutture;
- i manufatti diversi.

##### **Art. 9.2 - Edificio, alias fabbricato**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. Rientrano fra gli edifici, fra l’altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse, mezzi mobili stabilmente ancorati al suolo destinati all’alloggiamento di persone o al deposito di materiali.

3. L’edificio è definito condominio quando nello stesso stabile sono presenti più unità immobiliari che condividono uno o più spazi relativi all’accesso e distribuzione o agli impianti tecnici quali: androni di ingresso, collegamenti verticali od orizzontali, locali di servizio comune.

##### **Art. 9.3 – Impianto**

1. Impianto è qualunque costruzione, di rilevanza spaziale tridimensionale, delimitante uno spazio coperto non assimilabile ad un edificio e ospitante strutture tecnologiche o destinata a funzioni di servizio non funzionale alla permanenza di persone.

2. Sono ad esempio impianti i silos e i serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all’interno, i bacini di accumulo di liquidi o liquami, le torri piezometriche, i tralicci, i nastri trasportatori, le cabine elettriche, le centrali termiche non di pertinenza di edifici, gli impianti di trasformazione di energia, gli impianti di potabilizzazione e di depurazione, le discariche, gli autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni adibite a funzioni di servizio atte a contenere più persone, ma prive di copertura nelle quali le strutture e le eventuali gradinate non

determinano locali utilizzabili sottostanti: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti quali campi da gioco, piste sportive, arene, cinema all'aperto, piscine, e simili. Non si considerano impianti le attrezzature sportive di modeste dimensioni di uso strettamente privato di cui all'art. 9.5, lett.l).

4. Rientrano tra gli impianti i pannelli fotovoltaici al di sopra del limite di produzione nominale di energia di 20 kW.

#### **Art. 9.4 – Infrastruttura**

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra parti del territorio, ovvero sono disposte a tutela del territorio stesso.

2. 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 e via etere, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche, apparecchiature per le telecomunicazioni, ecc.
- c) le infrastrutture di tutela idraulica e idrogeologica quali: briglie, opere di difesa spondale, argini, muri di sostegno e contenimento di versanti, drenaggi ecc;
- d) le opere artificiali di mitigazione ambientale, quali le barriere antirumore.

#### **Art. 9.5 - Manufatti diversi**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le opere di sostegno e di contenimento limitate ad una sola unità edilizia;
- b) i pozzi di uso privato relativi ad una sola unità edilizia;
- c) le barriere antirumore limitate a singole unità di intervento edilizio;
- d) le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva, non considerata costruzione), le cancellate e i portoni o manufatti di accesso all'area privata, ivi comprese le pensiline di superficie coperta inferiore a mq. 4;
- e) elementi tecnici applicati sulla sagoma dell'edificio preesistente, quali:
  - le parabole e le antenne per ricezione radiotelevisiva, a servizio di una sola unità edilizia;
  - i sistemi di sicurezza (esclusi i citofoni e videocitofoni), nonchè le inferiate emergenti dal profilo del prospetto;
  - gli impianti di condizionamento dell'aria;
  - gli impianti i pannelli fotovoltaici al di sotto del limite di produzione nominale di energia di 20 kW. I pannelli potranno trovare collocazione su tettoie di nuova edificazione di superficie coperta max di mq. 12,5 per unità abitativa, a condizione che almeno il 50% del potenziale nominale totale sia previsto sulla copertura dell'edificio principale esistente, fatti salvi i diritti dei terzi; in tale caso è ammesso il superamento del limite fissato per la Sa nelle zone di cui ai Titoli 6 e 7 con esclusione delle aree e degli edifici tutelati con provvedimenti statali o regionali.
- f) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso, relativi a singole unità di intervento edilizio;
- g) i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: 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, sostegni di cartelli pubblicitari, insegne;
- h) le mostre e le vetrine ad uso commerciale, di pubblico esercizio o con altre finalità;
- i) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio) quali tombe e steli;
- l) le attrezzature sportive prive di copertura, di modesta dimensione, poste entro terra o su terreno

naturale o rimodellato, pertinenziali ad edifici e di uso strettamente privato, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di dimensione non superiore a 150 mq di superficie impermeabile, altre attrezzature sportive di dimensioni analoghe;

m) gli elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;

n) le piccole costruzioni in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino o di animali domestici o per uso hobbistico o ludico entro il limite di mq 6 di superficie coperta e di m. 2,20 di altezza media;

o) le serre non fisse normate dall'Art. 7.25.12;

p) gli elementi di arredo da giardino come i pergolati (intesi come spazio aperto scoperto, realizzati con sostegni verticali e orizzontali che solitamente sono a supporto della vegetazione) e i gazebi (intesi come spazio aperto coperto da non computare come SA, funzionali alla fruizione del giardino privato);

q) cassato;

r) i passi carrai realizzati in presenza di autorizzazione dell'Ente competente.

2. I manufatti che eccedano le dimensioni o non rispettino le caratteristiche sopra indicate sono da classificare come edifici, impianti o infrastrutture, in rapporto alla natura degli stessi.

#### **Art. 9.6 - Unità organiche di immobili**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le “unità organiche”, definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

3. Fra le “unità organiche”, ai fini del RUE si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:

a) le unità edilizie (U.E.),

b) le unità fondiariae,

c) le unità impiantistiche,

d) le unità infrastrutturali.

#### **Art. 9.7 - Unità edilizia (U.E.)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia-

#### **Art. 9.8 - Unità fondiaria**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.9 - Unità impiantistica**

Si definisce Unità impiantistica l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

#### **Art. 9.10 - Unità infrastrutturale**

Si definisce Unità infrastrutturale l'unità organica composta da un'infrastruttura o un'insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

#### **Art. 9.11 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi tabella 1):

- 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. 9.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali. 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, magazzini, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza ed eventuali elementi di arredo.

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. 9.13 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. 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 (vedi succ. Art. 9.39).

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:

- le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
- l'estradosso delle coperture non piane,
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavetti tecnologici, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche ‘sottosistemi ambientali’ dell’organismo edilizio):

1) Spazi di fruizione dell’utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.

1.1) Spazi di attività (o

riposo); 1.2) Spazi di servizio;

1.3) Spazi di circolazione e collegamento;

1.3.1) orizzontale,

1.3.2) verticale.

2) Spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);

3) Spazi comuni

3.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;

3.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più

U.I.; 3.2.1) orizzontale,

3.2.2) verticale.

3.3) Spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell’edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

4. Nel caso di una U.E. composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

#### **Art. 9.14 - Scomposizione dell’U.E. in componenti strutturali e tecnologiche**

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290.

#### **Art. 9.15 - Scomposizione dell’U.E. 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 in quanto prive di serramenti, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell’involucro. In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.

3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:

- da una superficie di calpestio,

- 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),

- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,

- nonchè, 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. Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni,

le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

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 se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto). Le pensiline a protezione delle forature e degli accessi dell'edificio potranno essere realizzate con dimensioni maggiori rispetto a quanto risultante dal rapporto sopra definito senza che queste siano considerate spazio aperto coperto, a condizione che vengano realizzate completamente a sbalzo (senza sostegno a terra) e con materiali consoni all'edificio.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonchè le superfici di cui al comma 5.

**Art. 9.16 - Esempificazione delle definizioni di spazi funzionali e componenti**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente tabella 2.1.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

TAB. 2.1

Funzione degli spazi		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio	bagno, ripostiglio, archivio	balcone coperto, loggia	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento 1.3.1. orizzontale	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I.	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento 3.2.1. orizzontale	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio	viale di accesso
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa

	3.3. Spazi tecnici praticabili	centrale termica , vano motore ascensore	
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico, sottotetto	estradosso delle coperture non piane

**Art. 9.17 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio**

1. Piano di un edificio

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..

2. Soppalco

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

3. Spazio interrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo (come definita all'art. 9.23) per più di m. 0,90.

4. Spazio seminterrato

Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce seminterrato quando, pur non avendo caratteristiche di spazio interrato, la quota di pavimento sia più bassa della quota media del terreno circostante.

5. Piano interrato

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

6. Piano seminterrato

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

7. Piano fuori terra

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

8. Primo piano fuori terra

Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

9. Apertura (o foratura)

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio.

Sono ad esempio aperture:

- le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

-

10. Sottotetto

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

11. Volume tecnico

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

12. Vuoto tecnico

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

## **CAPO II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

### **Art. 9.18 - Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale**

Il RUE utilizza i parametri edilizi sottoelencati nelle accezioni date ai successivi articoli:

**a) Parametri e misure relativi al suolo e alle costruzioni in generale**

- Sagoma planivolumetrica
- Sagoma
- Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)
- Perimetro di attacco al suolo e impronta
- Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)
- Quota al suolo (QS)
- Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)
- Altezza da terra e profondità da terra

- Superficie di una unità organica

- Rapporto/indice di permeabilità (Ip)

**b) Parametri e misure relativi ai soli edifici**

- Sagoma netta convenzionale (SA.N.)
- Sagoma netta fuori ed entro terra
- Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)
- Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)
- Involucro (INV)
- Involucro fuori ed entro terra
- Volume dell'Involucro (V.inv.)
- Superficie coperta (Sq)
- Rapporto di copertura (Q)
- Superficie lorda (Sul) alias superficie utile lorda
- Superficie utile (SU)
- Superficie accessoria (SA)
- Superficie lorda (Sul) alias superficie utile lorda
- Superficie complessiva (Sc)
- Superficie catastale (Sca)
- Parti comuni/condominiali
- Area dell'insediamento
- Altezza utile (Hu)
- Altezza virtuale (Hv)
- Altezza del fronte di un edificio (Hf)
- Altezza dell'edificio (H)
- Numero di piani di un edificio (NP, NPT)
- Superficie di vendita (SV)

### **Art. 9.19- Sagoma planivolumetrica**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

### **Art. 9.20 - Sedime di una costruzione e superficie occupata (SO)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. Per superficie occupata (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.

#### **Art. 9.21 - Perimetro di attacco al suolo e impronta**

1. Per perimetro di attacco al suolo di una costruzione si intende la linea chiusa che rappresenta la linea di contatto fra la costruzione (intesa comprensiva di tutte le sue parti) e la superficie del suolo originaria, ovvero quella rimodellata se in approfondimento rispetto a quella originaria per una ampiezza a partire dal fronte della costruzione di oltre la metà dell'altezza del fronte stesso. (Si vedano gli schemi grafici allegati all'art. 9.41)

2. Per impronta si intende la figura piana racchiusa dalla proiezione del perimetro di attacco al suolo sul piano orizzontale.

3. Per superficie dell'impronta si intende la misura in mq dell'area dell'impronta.

#### **Art. 9.22 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

~~1. Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riducono l'entità di tale penetrazione. Costituiscono superficie permeabile le costruzioni completamente interrato con uno strato di terreno profondo almeno 0,5 m, coperte con copertura vegetale nel caso in cui il terreno non sia contenuto all'interno di una vasca e che pertanto consenta all'acqua di confluire in falda. Non rientrano nella SP i parcheggi costituiti da sottofondo stradale e dotati di sistema di raccolta delle acque piovane anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili, fatto salvo quanto disposto al comma 3 successivo. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.~~

~~Disciplinato dalla normativa vigente in materia.~~

#### **Art. 9.23 - Quota al suolo (QS)**

1. Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo (escludendo dalla misurazione eventuali rilevati artificiali localizzati come da schema grafico allegati all'Art. 9.41) e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

2. Si definisce quota al suolo di un fronte di un edificio la media delle quote del terreno misurate lungo la linea di attacco al suolo del fronte e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del fronte stesso.

3. 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.

4. 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.

**Art. 9.24 - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.)**

1. La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.

**Art. 9.25 - Altezza da terra e profondità da terra**

1. Si definisce altezza da terra di una costruzione la differenza tra le due quote Qmax e QS.
2. Si definisce profondità da terra di una costruzione la differenza tra le due quote Qmin e QS.

**Art. 9.26 - Superficie di una unità organica**

1. La superficie di una Unità organica (Unità Edilizia, Unità Fondiaria, ecc.) è la misura dell'area dell'Unità, proiettata sul piano orizzontale.

**Art. 9.27 – *soppresso***

**Art. 9.28 - Rapporto/indice di permeabilità (Ip)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.28b - Sagoma**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.29 - Sagoma netta convenzionale (SA.N.)**

1. Si definisce sagoma netta convenzionale di un edificio, o semplicemente sagoma netta (SA.N.), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.

2. In particolare la SA.N. è definita:

- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;
- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;
- dalla superficie di calpestio del piano più basso.

3. Sono quindi esterni alla SA.N.:

- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;

- le componenti di impianti dell'edificio (di cui ai punti 5 e 6 dell'art. 9.14 del Capo I) che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.

**Art. 9.30 - Sagoma netta fuori ed entro terra**

1. Si definisce Sagoma netta fuori terra (SA.N.f.t.) la figura geometrica costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati.

La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.

2. Si definisce sagoma netta entroterra (SA.N.e.t.) la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.

**Art. 9.30b – Volume totale o lordo (Vt)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.30c – Volume utile (Vu)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.31 - Volume della sagoma netta di un edificio (V.sa.n.)**

1. Si definisce Volume della sagoma netta di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita sagoma netta.

**Art. 9.32- Volume della sagoma netta fuori terra (V.sa.n.f.t.)**

1. Si definisce Volume della sagoma netta fuori terra la misura in mc della figura geometrica definita sagoma netta fuori terra.

**Art. 9.33 - Involucro (INV)**

1. 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.

2. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma netta, ma non comprende gli spazi aperti coperti.

**Art. 9.34 - Involucro fuori ed entro terra**

1. Si definisce Involucro fuori terra (INV.f.t.) la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio, escludendo da questo i piani interrati.
2. L'involucro netto fuori terra è delimitato verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
3. Si definisce involucro entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra l'involucro totale e l'involucro netto fuori terra.

**Art. 9.35 - Volume dell'Involucro (V.inv.)**

1. Si definisce volume dell'involucro di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro. Si definisce volume dell'involucro fuori terra di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro netto fuori terra.

**Art. 9.36 - Superficie coperta (Sq)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.37 - Rapporto di copertura (Q)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.37b - Superficie lorda (Sul) alias superficie utile lorda**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.38 - Superficie utile (SU) Superficie accessoria (SA)**

***Superficie utile***

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

***Superficie Accessoria***

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

***Superfici escluse dal computo della Superficie Utile (SU) e della Superficie Accessoria (SA)***

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

***Dotazioni minime e massime di SA***

12. In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o ristrutturazione globale di unità edilizia, la SA non può essere superiore al 60% della SU massima consentita dagli indici

relativi alle diverse zone urbanistiche salvo diverse disposizioni delle specifiche norme del RUE; almeno il 40% della SA è da destinare a cantine ed autorimesse per una superficie minima di 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori.

13. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali e comunque negli interventi urbanistici costituiti da 8 o più unità immobiliari, la SA degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari deve essere conforme a quanto stabilito all'art. 9.182.

14. Nel caso del cambio dalla destinazione d'uso esistente alla destinazione d'uso residenziale e nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa Su, si considera Su esistente la superficie di pavimento di vani non a carattere precario con altezza non inferiore a m. 2,40.

15. Per superficie utile Su di edifici destinati ad attività produttive (industriali, artigianali ed agricole) si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra; sono esclusi dal calcolo della Su e non sono computati i locali per cabine elettriche di trasformazione, per impianti di depurazione, per smaltimento rifiuti, per centrale termica, per condizionamento aria, per deposito cicli, e per ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente richiesto per legge o da specifico provvedimento dell'Autorità sanitaria. È pure considerata superficie accessoria la superficie dei porticati di uso collettivo e la superficie delle autorimesse fino alla misura corrispondente alla quantità minima di parcheggi pertinenti richiesti dalle presenti norme.

16. Per superficie utile Su relativa alle attrezzature si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi e considerati Superficie accessoria gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali.

**Art. 9.38b - Superficie complessiva (Sc)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.38c - Superficie catastale (Sca)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.38d – Parti comuni/condominiali**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.38e - Area dell'insediamento (Ai)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.39 - Altezza utile (Hu)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia. La misura va effettuata senza tener conto:
- delle travi ricalate,
  - delle irregolarità e dei punti singolari,
  - delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
  - degli infissi interni, o controsoffitti.

**Art. 9.40 - Altezza virtuale (Hv)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia. Essa, come definita all'art. 9.39 precedente, dovrà essere calcolata tenendo però conto, in eventuale detrazione:
- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano,
  - degli infissi interni, o controsoffitti.

**Art. 9.40b – Altezza lorda dei piani**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.41 - Altezza dei fronti (Hf)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.42 - Altezza dell'edificio (H)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.43 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
- dei piani interrati;
  - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto nei quali l'altezza massima non superi m. 1,80.
2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

**Art. 9.44 - Superficie di vendita (SV)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44b - Alloggio**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44c – Edificio unifamiliare/monofamiliare**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44d – Balcone**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44e – Ballatoio**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44f – Loggia/Loggiato**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44g – Lastrico solare**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44h – Pensilina**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44i – Pergolato**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44j – Portico/porticato**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44k – Terrazza**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44l – Tettoia**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44m – Veranda**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.44n – Tetto verde**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**CAPO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEI TERMINI URBANISTICI**

**Art. 9.45 - Superficie Territoriale (ST)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.
2. La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le infrastrutture per l'urbanizzazione e quelle per le dotazioni territoriali.
3. La St va misurata al netto delle aree appartenenti al demanio indisponibile del comune, al netto delle aree destinate a strade pubbliche esistenti e relative pertinenze, al netto delle aree relative a corsi d'acqua pubblici naturali o artificiali.
4. Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie utile realizzabile in sede di attuazione del PUA

**Art. 9.46 - Superficie Fondiaria (SF)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. Nel caso del PUA o dell'IEU, la SF è quella che risulta deducendo le superfici per le infrastrutture per l'urbanizzazione, per le dotazioni territoriali e per le dotazioni ecologiche e ambientali, qualora ne sia richiesta la cessione dalle NTA del PSC o del POC o del RUE.

3. Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data: dal lotto edificatorio indicato nella licenza o nella concessione o nel permesso di costruire rilasciato per la costruzione o, in mancanza, dal terreno all'interno della medesima zona urbanistica appartenente alla stessa proprietà dell'edificio esistente alla data di adozione del RUE, sulla base della situazione catastale, eventualmente integrata da perizia giurata.

4. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF per determinare la superficie utile realizzabile.

#### **Art. 9.47 - Densità Territoriale (Ut)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.48 - Densità Fondiaria (Uf)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.48b – Potenzialità edificatoria**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.49 – Potenzialità edificatoria teorica ed Edificabilità massima**

1. La potenzialità edificatoria teorica determina la superficie utile attribuita all'unità di superficie di particolari ambiti individuati dal PSC o zone definite dal RUE, ove la medesima potenzialità edificatoria teorica è diversa dalla edificabilità massima effettivamente realizzabile.

2. La quota di potenzialità edificatoria teorica eccedente la edificabilità massima consentita in particolari ambiti di PSC può essere trasferita in zone idonee ad ospitarla con i meccanismi e le regole della perequazione stabiliti dall'Art. 6.5.1.

3. La quota di potenzialità edificatoria teorica carente rispetto alla edificabilità massima consentita in particolari zone di RUE può essere acquisita negli ambiti specificamente individuati con i meccanismi e le regole della perequazione stabiliti dall'Art. 6.5.1.

4. Negli ambiti e nelle zone urbanistiche per le quali la potenzialità edificatoria non è specificata, essa si intende coincidente con la edificabilità massima.

#### **Art. 9.50 - Utilizzazione degli indici**

1. L'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività relativi alla utilizzazione degli indici sulle stesse superfici, indipendentemente da

qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà o tipo di intervento.

2. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la edificabilità residua andrà colcolata sull'intera area detraendo la SU e la SA delle costruzioni esistenti.

3. Negli interventi agricoli in territorio rurale i parametri che definiscono la edificabilità di un'area sono comunque verificati tenendo conto della situazione poderal e della edificazione esistenti alla data del 17/04/1980 e delle trasformazioni edilizie successive a tale data. Nel caso di richiesta di Imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito dal D.Lgs. n. 99/2004, che alleggi Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato, ai fini del computo della Su ammissibile per l'abitazione agricola di cui all'art. 9.89, la verifica suddetta tiene conto della situazione risultante alla data del 01/01/1994.

4. Qualora la superficie utile esistente in un immobile sia superiore a quella massima consentita in applicazione delle norme del RUE, l'immobile stesso può essere assoggettato, se consentito dalle norme e fatto salvo quanto prescritto in relazione al reperimento degli standard nei casi in cui siano richiesti, a interventi edilizi fino al limite della superficie utile esistente. L'intervento di demolizione e ricostruzione a parità di SU ed SA esistente, in eccedenza all'indice di zona non potrà comportare cambio d'uso e dovrà essere limitato alla singola unità edilizia.

#### **Art. 9.50b – Ambito**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.50c – Comparto**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.50d – Lotto**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.51 – Carico urbanistico**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. Si ha incremento del carico urbanistico quando si ha variazione della superficie utile e/o mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, comportanti complessivamente una variazione in incremento dell'entità e/o qualità delle dotazioni urbanizzative, territoriali o ecologico ambientali richieste dalle presenti norme, in rapporto a quelle richieste dagli usi preesistenti. Si ha altresì incremento del carico urbanistico nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme la misura dell'incremento del carico urbanistico è data dalla differenza tra la superficie di standard complessivo di aree di parcheggio (pubblico e pertinenziale) richiesta nella situazione di progetto e in rapporto allo stato di fatto.

**Art. 9.52 - Superficie minima di intervento**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.53 - Unità fondiaria agricola e Superficie fondiaria dell'unità agricola ovvero superficie agricola aziendale (Saz)**

1. Per “unità fondiaria agricola”, o semplicemente “unità agricola”, si intende l’insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un’unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

2. L’unità fondiaria agricola costituisce l’unità di intervento per il rilascio di permessi finalizzati all’attività agricola.

3. L’unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell’imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare o di ascendenti o discendenti di primo grado), in affitto con contratto regolarmente registrato di durata complessiva almeno decennale e di durata residua di almeno sette anni, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l’unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di una concessione o del permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell’edificazione in un’altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

4. L’unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

5. L’unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi trasformativi, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere inviate anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi, darne comunicazione favorevole di ritorno e tenerne conto nell’eventualità di successive richieste.

6. Per superficie di un’unità fondiaria agricola, ovvero superficie agricola aziendale, si intende la superficie totale dell’azienda quale risulta in applicazione dei commi 3, 4, 5 precedenti. Non possono essere in ogni caso computati terreni non appartenenti al territorio rurale.

7. Ai fini della richiesta di interventi trasformativi deve essere prodotta la documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell’Ufficio Tecnico comunale) che deve illustrare:

a) lo stato di fatto dell’unità fondiaria agricola al 17/04/1980 con la individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell’intera unità agricola; nel caso di richiesta di Imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito dalla normativa vigente in materia, che allegghi Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato, è consentita la presentazione, ai fini del computo della Su ammissibile per l’abitazione agricola di cui all’art. 9.89, dello stato di fatto

dell'unità fondiaria agricola risultante alla data del 01/01/1994;

b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione e relativi terreni asserviti;

c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Superficie accessoria legittimamente in essere.

8. Ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 17/04/1980 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio della concessione o del permesso di costruire, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori permessi di costruire solamente congiuntamente all'edificio stesso. Nel caso di richiesta di Imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito dalla normativa vigente in materia, che alleggi un Piano Localizzazione e Sviluppo approvato, la data di riferimento, ai fini del computo della Su ammissibile per l'abitazione agricola di cui all'art. 9.89, è costituita dal 01/01/1994. L'asservimento dei nuovi edifici e di quelli preesistenti ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo redatto secondo il modello tipo dell'U.T., corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

#### **Art. 9.54 - Superficie agricola utilizzata (SAU)**

1. Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive.

#### **Art. 9.55 - Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

1. Si considera imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi della normativa vigente in materia il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciato in data non anteriore a sei mesi.

#### **Art. 9.55b - Imprenditore agricolo non professionale (IA)**

1. Si considera imprenditore agricolo non professionale (IA) il soggetto in possesso dei seguenti requisiti:

- titolo di possesso (proprietà, contratto di affitto della durata minima di 9 anni);
- titolare di partita IVA agricola;
- iscrizione all'anagrafe regionale delle aziende agricole;
- iscrizione alla Camera di Commercio;
- proprietario di macchinari e/o attrezzature agricole.

**Art. 9.56 - Centro aziendale agricolo**

1. Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.

**CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

**Art. 9.57 – Intervento**

1. Si definisce “intervento” un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'immobile.

2. Si definiscono ‘interventi significativi’, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica e nel controllo edilizio, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.

**Art. 9.58 - Tipi di intervento**

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

2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio, ai sensi della normativa vigente in materia.

3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

a) Tipi di intervento edilizio relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (interventi urbanistici), costituiti da:

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

b) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico, costituiti da:

b1) Interventi manutentori che comprendono:

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria;

b2) Interventi conservativi che comprendono:

- RS – Restauro scientifico,
- RC – Restauro e Risanamento conservativo,
- RT – Ripristino tipologico,
- RE - Ristrutturazione edilizia,
- RV – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;

b3) interventi adeguativi che comprendono:

- D - Demolizione,

- SP- Sopraelevazione parziale,
- PM- Parziale modifica della sagoma,
- RR- Recupero e risanamento delle aree libere;

b4) Interventi trasformativi che comprendono:

- NC - Nuova costruzione,
- RI - Ricostruzione,
- AM – Ampliamento;

c) Tipi di intervento non edilizi che comprendono:

- MM - Significativi movimenti di terra,
- MD – Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi.

d) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso, costituiti da:

- CD - Cambio d'uso.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere b1), b2), b3), b4) specificati per le diverse zone urbanistiche; gli interventi di cui alla lettera d) sono consentiti in relazione agli usi elencati nelle diverse zone urbanistiche. Gli interventi di cui alla lettera c) sono consentiti a meno di specifiche disposizioni contenute nel presente RUE.

#### **Art. 9.59 – Nuova urbanizzazione**

1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione l'organizzazione di una porzione di territorio finalizzato ad ospitare nuovi insediamenti, tramite la suddivisione dello stesso in funzione delle destinazioni previste e la predisposizione attraverso la previsione di infrastrutture e opere di urbanizzazione.

2. Gli interventi di nuova urbanizzazione si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione ovvero sulla base di un intervento edilizio unitario ed in seguito all'apposito atto unilaterale d'obbligo; i successivi interventi edilizi sono sottoposti agli specifici tipi di intervento previsti.

#### **Art. 9.60 - Ristrutturazione urbanistica**

~~1. Costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di azioni giuridicamente fondate che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Disciplinato dalla normative vigente in materia.~~

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti agli specifici tipi di intervento edilizio previsti.

**Art. 9.61 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia con riferimento particolare al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, **“Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222”**. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

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

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:

a) Opere interne: riparazione, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;

b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza, ecc.

3. L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo II.

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

5. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali e fiscali, l'intervento MO è disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.62 - Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate ;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.

2. A titolo di esempio, sono interventi di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:

a) Opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, di collegamenti

verticali interni a una singola unità immobiliare, dotazione di nuovi impianti tecnici; costruzione di canne, cavedii e vani tecnici in posizione interrata o in cortili o chiostrine interni all'edificio;

b) Opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 del precedente Art. 9.61, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonchè adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte, vani tecnici e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; costruzione di centrali termiche interrate; opere di allacciamento alle reti fognarie.

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

3. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

- modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'U.E., e del numero dei piani (NP);
- modifica del numero, dimensione e forma delle aperture;
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche, non rientranti nei casi previsti dalla normativa vigente in materia.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, SU e SA se non nella misura minima che può derivare da:

- eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento;
- realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della SA, del Volume della sagoma e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

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

5. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento MS è disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.63 – Restauro scientifico (RS)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

3. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a intervento RS, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.

4. 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.

5. 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.

6. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali, l'intervento di restauro scientifico è disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.64 – Restauro e risanamento conservativo (RC)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RC:

a) consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio; b) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

c) eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;

e) modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;

f) realizzazione ex-novo di autorimesse pertinenziali interrate sotto il sedime dell'edificio ai sensi dell'art. 9.175b;

g) realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;

h) costruzione di vani tecnici entro terra funzionali alla salubrità degli ambienti.

3. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta f.t. ed e.t. ed Involucro f.t. ed e.t. (ad esclusione delle lettere f) ed h) del precedente comma), SQ, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente art. 9.62 comma 3 per l'intervento MS. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri SU e SA esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;

d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;

e) trasformazione di vani chiusi da SA in SU o viceversa;

f) creazione di autorimesse pertinenziali interrate sotto il sedime dell'edificio ai sensi dell'art. 9.175b.

Nel caso a) gli eventuali incrementi di SU o di SA sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Su è subordinato al rispetto di indici o quantità massime stabilite dallo strumento urbanistico.

4. Negli edifici di interesse storico di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2 e 5.3.3 l'intervento RC deve riguardare l'intera unità edilizia, e deve prevedere la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- la conservazione dell'impianto tipologico originale, in quanto riconoscibile;

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture; nel caso di strutture o fronti alterati o di edifici produttivi agricoli 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/aerazione dei locali interni, purché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza; nel caso non siano presenti elementi strutturali o decorativi da conservare sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda;

- la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
- la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

5. Negli edifici di interesse storico di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2 e 5.3.3 non sono ammesse modifiche della sagoma netta, se non finalizzate al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.

6. Gli interventi sui fabbricati produttivi agricoli connessi a modifica della destinazione d'uso possono essere eseguiti, a giudizio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in applicazione delle seguenti disposizioni:

- a) sui fronti che non presentino particolare rilievo architettonico sono consentite nuove aperture nella misura minima necessaria a garantire una adeguata accessibilità all'edificio ed un corretto rapporto illuminometrico, a condizione che tali aperture ripropongano forma, partiture e dimensioni tipiche dell'architettura rurale dei luoghi. Il rapporto illuminometrico potrà essere realizzato anche con l'apertura, sulle falde di copertura non interessanti i fronti principali, di lucernari complanari o con l'introduzione di muri a gelosia, sempre secondo i tipi ricorrenti. E' consentito, qualora l'immobile oggetto di intervento presenti caratteristiche architettoniche di particolare interesse, il mantenimento delle aperture esistenti ancorchè inferiori ai rapporti illuminometrici minimi, semprechè in ogni caso sia espresso parere positivo da parte della Autorità Sanitaria competente;
- b) ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale; possono essere consentite parziali suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario;
- c) i muri a gelosia esistenti dovranno essere interamente recuperati anche attraverso operazioni di ripristino;
- d) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina;
- e) sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda.
- f) è consentita, ove assente, l'introduzione di non più di un corpo scala per ogni tipo edilizio;
- g) non sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di più di due piani abitabili per edificio, fatti salvi i casi ove ne preesista un numero superiore.
- h) nei portici non sono ammessi nè tamponature nè realizzazione o traslazione di solai entro la luce dei portici stessi.

7. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RC è disciplinato dalla normativa vigente in materia.

8. Gli interventi sulle tipologie rurali, sono disciplinati dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.65 – Ripristino tipologico (RT)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.66 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.
2. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SA, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.SA.N.f.t., V.Inv.f.t., SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti salvo i casi di realizzazione di ascensore esterno nel rispetto della Legge 13/1989, di realizzazione di nuovi balconi e di chiusura di logge e balconi esistenti fino ad un massimo di mq 12 pe alloggio esistente, che costituiscono interventi una tantum sempre ammessi qualora architettonicamente ed unitariamente integrati con l'unità edilizia.
3. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al successivo art. 9.73.
4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE è soggetto alla disciplina della normativa vigente in materia.

**Art. 9.67 – Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV)**

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV) riguarda unità edilizie di interesse storico testimoniale con elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
2. L'intervento prevede, oltre alle opere di cui all'art. 9.64, limitatamente alla parte attinente agli edifici di interesse storico:
  - il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi;
  - il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
  - la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione, se non nelle porzioni dell'edificio di cui è stata dimostrato l'assenza di valore storico;
  - l'inserimento di elementi decorativi ed architettonici conformati secondo gli stili propri dell'edilizia storica presente nel contesto urbano (cornici, marcapiani, altri elementi in stile di modesta dimensione);
  - sulle parti prive di interesse storico testimoniale l'intervento può prevedere la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
3. L'intervento 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.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o

ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.

5. Le disposizioni di carattere igienico edilizio relative alla altezza minima dei locali, ai coefficienti di illuminazione ed aerazione, al contenimento dei consumi energetici possono essere derogati dietro dimostrazione che il loro rispetto comporterebbe l'alterazione degli elementi storico testimoniali dell'edificio.

6. L'intervento di RV può modificare i seguenti parametri: SU, SA, NP, NPT. L'intervento RV deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. e ad un involucro f.t. coincidenti, rispettivamente, con la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente; di conseguenza i parametri V.SA.N.f.t., V.Inv.f.t., SQ, H, debbono essere uguali a quelli precedenti.

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

8. Gli interventi sulle tipologie rurali osservano, oltre alle disposizioni soprariportate, anche i criteri tecnico-scientifici di cui alla normativa vigente in materia.

9. Soppresso.

10. Ai fini dell'applicazione degli standard relativi ai parcheggi, attinenti gli usi di cui al capo VI successivo, l'intervento RV è equiparato all'intervento RE.

11. L'intervento RV riguarda gli edifici di interesse storico testimoniale classificati ai sensi dell'art. 5.3.3 del presente RUE ed è soggetto a permesso di costruire.

#### **Art. 9.68 - Demolizione (D)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. L'intervento di demolizione comprende la risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

#### **Art. 9.69 - Sopraelevazione parziale (SPp)**

1. Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza esterna dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile e nel rispetto delle altezze massime fissate dalle norme degli strumenti urbanistici.

2. L'intervento di sopraelevazione parziale è soggetto a permesso di costruire.

#### **Art. 9.70 – Parziale modifica della sagoma (PM)**

1. Costituisce parziale modifica della sagoma l'intervento tendente a riordinare l'organismo edilizio mediante il riposizionamento di parti del volume (V.sa.n.) per una più idonea fruizione degli spazi senza aumento di alcuno dei seguenti parametri: SU, SA, SQ, NP, H, V.sa.n.f.t.

2. L'intervento di parziale modifica della sagoma è soggetto a permesso di costruire.

**Art. 9.71 - Recupero e risanamento delle aree libere (RR)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.
2. Questo tipo di intervento comprende 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, prevedendo anche la demolizione ed eventuale ricostruzione, anche su diverso sedime all'interno dell'area di intervento ed in eccedenza all'indice edificatorio di zona, di costruzioni accessorie alla funzione principale, comunque legittimamente realizzate o condonate.

**Art. 9.72 - Nuova costruzione (NC)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.
2. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di NC è soggetto alla disciplina della normativa vigente in materia.

**Art. 9.73 - Ricostruzione (RI)**

1. Costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova costruzione della stessa categoria fra quelle elencate all'art. 9.1. Nel caso specifico di edifici si intende intervento RI la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma netta f.t. diversa da quella dell'edificio preesistente demolito.
2. L'intervento RI relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento RI è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, facendo riferimento ai parametri e alle misure dell'intero nuovo edificio che viene realizzato.

**Art. 9.74 - Ampliamento (AM)**

1. Per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la demolizione totale o parziale e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'art. 9.73 precedente.
3. L'intervento AM riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire.
4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.

**Art. 9.75 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti**

La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente tabella 2.2. Fanno eccezione gli interventi e le opere necessari alla eliminazione di barriere architettoniche.

**TAB. 2.2 - POSSIBILITÀ DI MODIFICA DEI PARAMETRI E DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO NEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO**

INTERVENTO	SA. N. f.t.	V.sa .n. f.t.	IN V. f.t.	V.in v.f.t	V.s a.n.	S q	H	S U	S A	N · U · I ·	N P	Forma e posiz. Strutt. portan te solai	Forme e Posiz. spazi di circolaz. orizzont. e vertic. com. alle U.I.	Aperture
MO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
MS	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a) (c)	NO (a)	NO (a)	NO (b)	NO (b) (c)	"	"	"	NO (d)	"
RS	"	"	"	"	NO (a)	"	"	SI (e)	SI (e)	SI	"	"	"	SI
RC	"	"	"	"	NO (a) (c)	"	"	SI (e)	SI (e)	SI	"	"	"	SI
RT	"	"	"	"	NO (a)	"	"	SI (e)	SI (e)	SI	"	"	"	SI
RE	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI (f)	NO (a) (g)	NO (a) (g)	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
RV	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (a)	NO (c) (f)	NO (a)	NO (a)	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
RI	SI	NO (h)	SI	NO (h)	SI (f)	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"
AM	"	SI	"	SI	SI	"	"	"	"	"	"	"	"	"
SP	"	NO	"	"	"	NO	NO	NO	NO	"	NO	"	"	"
PM	"	NO	"	"	"	NO	NO	NO	NO	"	SI	"	"	"

Note alla tabella

(a) SA.N.f.t., V.sa.n.f.t., INV.f.t., V.inv.f.t., Sq e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

(b) SU ed SA possono subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle pertinenze.

(c) V.sa.n. e SA possono aumentare solo per realizzazione di nuovi vani tecnici e di autorimesse pertinenziali interrate sotto il sedime dell'edificio ai sensi dell'art. 9.175b.

(d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, ecc.) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

(e) SU e SA possono variare solo in relazione a:

- creazione di nuovi vani tecnici o modifica di quelli esistenti;
- creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- trasformazione di vani chiusi da SA a SU o viceversa.

(f) V.sa.n. può variare solo in relazione a:

creazione di nuove superfici accessorie interrate;

(g) Nel caso di "demolizione e ricostruzione fedele" la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio ricostruito devono coincidere o essere contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente (salvo i normali margini di tolleranza definiti dal RUE per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata); è quindi ammissibile anche che la nuova sagoma netta e il nuovo involucro fuori terra presentino delle 'rientranze' o 'riduzioni' rispetto a quelli precedenti e che di conseguenza V.sa.n.f.t., V.inv.f.t., Sq, H, siano inferiori ai valori preesistenti.

(h) Il V.sa.n.f.t. e il V.inv.f.t. devono essere pari o inferiori rispettivamente a quelli preesistenti; in caso di incremento di uno dei due si configura l'intervento di ampliamento (AM).

#### **Art. 9.76 - Significativi movimenti di terra (MM)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

2. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 9.77 – Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi (MD)**

1. Costituiscono intervento di realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi quelli relativi alla categoria di opere di cui all'art. 9.5, non inquadrabili fra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'Amministrazione Comunale si dota del Regolamento Comunale per l'arredo urbano per disciplinare tra l'altro:

- i casi in cui è previsto il rilascio di specifica autorizzazione comunale, i casi in cui è prevista la Segnalazione certificata di Inizio Attività, i casi ricadenti nell'attività edilizia libera;
- le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
- il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
- i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti;
- i tipi e le modalità di installazione nei casi non soggetti ad autorizzazione.

3. Gli interventi di cui al primo comma, ove non vietati dagli strumenti urbanistici comunali, sono soggetti sino alla entrata in vigore del Regolamento Comunale per l'arredo urbano a:

- a) autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne sia previsto l'obbligo da parte di specifiche disposizioni normative o regolamentari;
- b) Segnalazione certificata di Inizio Attività in tutti gli altri casi, tranne quelli di cui alle lettere m) e p) del comma 1 dell'art 9.5 che possono essere realizzati direttamente e tranne gli interventi effettuati da soggetti pubblici.

#### **Art. 9.78 - Cambio d'uso (CD) alias mutamento di destinazione d'uso**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

## **CAPO V. DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC**

### **Art. 9.79 - Interventi disciplinati dal RUE**

1. Sono disciplinati dal RUE tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC per i quali le stesse non prevedono la necessaria preventiva approvazione del POC.
2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività ovvero ad autorizzazione amministrativa, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.

### **Art. 9.80 - Modalità di attuazione**

1. Il PSC e il RUE vengono attuati attraverso le seguenti modalità:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
  - b) Interventi edilizi unitari (IEU)
  - c) Piano di localizzazione e sviluppo (PLS)
  - d) Attuazione edilizia diretta
  - e) Attività edilizia libera

### **Art. 9.81 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi ai sensi della normativa vigente in materia:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
  - d) i piani di recupero;
  - e) i programmi integrati di intervento;
  - f) i programmi di recupero urbano.
3. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Il programma di riqualificazione urbana assume il valore e produce gli effetti del PUA.
5. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera, adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui agli artt. 10.18, 10.19, 10.20 e 10.21 e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

**Art. 9.82 - Elaborati del PUA**

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

- a) schema di convenzione;
- b) stralcio del PSC-POC-RUE e delle relative NTA;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
  - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
  - costruzioni di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante tra l'altro:
  - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
  - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
  - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
  - spazi per servizi;
  - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
  - spazi di parcheggio privati;
  - tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto: superficie di intervento, superficie fondiaria, indici edificatori e superficie utile relativa ai singoli lotti, superficie utile relativa alle diverse destinazioni d'uso previste, parametri di calcolo delle aree per dotazioni territoriali e relative superfici, superfici destinate a verde privato e condominiale, superficie destinata a parcheggi privati;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa (l'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio dei comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica). In tutti i casi gli elaborati dovranno essere muniti del formale parere degli Enti gestori delle reti e impianti;
- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine (con definizione delle modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi delle disposizioni in materia;
- p) documentazione di impatto acustico, per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente:
  - analisi del clima acustico esistente;
  - previsioni del clima acustico di progetto;
  - interventi di mitigazione dell'impatto acustico;

q) in tutti i casi:

- progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
- verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi in rapporto alla radiazione solare, contenente:
  - rappresentazione grafica tridimensionale o diagramma delle ombre portate ad ogni ora del solstizio invernale sugli edifici e sulle aree di cessione;
  - calcolo della radiazione solare incidente al solstizio invernale sulle fronti degli edifici a funzione abitativa;
  - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi e della distribuzione del verde arboreo in rapporto alla ventilazione naturale (raffrescamento estivo, protezione invernale);
- relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
  - superficie totale dell'intervento e quota impermeabile, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi), calcolo di portata;
  - descrizione della rete di canalizzazione delle acque superficiali e rete fognaria, tipi di materiali impiegati e specificazione di manufatti particolari;
  - descrizione degli interventi di compensazione quantitativa del mancato apporto alla falda per effetto delle impermeabilizzazioni (nei casi richiesti dalle presenti norme).

2. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:

- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie fondiaria che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
- b) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- c) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- e) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonchè delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- f) l'impegno a effettuare le opere di manutenzione del verde pubblico per un numero di anni non inferiore a 3 dal momento dell'impianto dello stesso;
- g) le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
- h) nei casi previsti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- i) gli eventuali ulteriori elementi che siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.

3. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti pareri o autorizzazioni:

- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco qualora prescritto in relazione alla natura e consistenza degli interventi;
- b) autorizzazione dell'ANAS o della Provincia nei casi in cui siano previsti accessi carrai sulle strade di rispettiva competenza ovvero sia prevista l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle stesse;
- c) approvazione degli schemi degli impianti tecnici di cui alla lettera i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
- d) pareri preventivi di ASL e ARPA sotto il profilo sanitario e igienico ambientale;
- e) altre autorizzazioni o nulla osta di Enti diversi dal Comune, qualora richiesti per legge.

4. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi.

5. I Piani di Recupero devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) estratto del PSC-POC-RUE con indicazione dell'area oggetto di intervento;

b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;

c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:

- rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione;
- destinazione d'uso dei locali;
- forma di godimento da parte degli attuali occupanti;
- proprietà
- caratteristiche costruttive;
- indicazione dell'epoca di costruzione e (ove possibile) delle eventuali modificazioni sostanziali;
- stato di conservazione;

d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:

- orientamento;
- viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
- tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;

f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;

g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;

h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:

- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
- destinazione d'uso dei locali;
- caratteristiche costruttive;

i) relazione illustrativa contenente:

- descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e del contesto ambientale di intervento;
- materiali da utilizzare e tipologie di intervento;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
- schema della circolazione veicolare e pedonale;

l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:

- superficie di intervento
- superficie utile di ciascuna unità di intervento;
- superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati;
- totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, ecc.).

6. Tutti gli elaborati di cui al presente articolo devono essere presentati in tre copie.

#### **Art. 9.83 – Procedura di approvazione del PUA**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.84 - Intervento Edilizio Unitario (IEU)**

1. L'intervento edilizio unitario è uno strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale ma in cui debbono essere

definiti il sistema della viabilità interna e/o le aree di standard e/o gli accordi tra diverse proprietà cointeressate all'intervento, con eventuale traslazione della potenzialità edificatoria tra terreni di proprietà diverse.

2. Nei casi individuati dal RUE, per le aree soggette a IEU, preventivamente ad ogni intervento edilizio, deve essere formulata la richiesta di autorizzazione a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione, allegando un progetto esteso a tutta l'area perimetrata soggetta a IEU contenente la seguente documentazione:

- richiesta di autorizzazione sottoscritta da tutte le proprietà;
- documentazione di cui al comma 1, lett. b, c, d, e, f, i del precedente art. 9.82;
- progetto planivolumetrico di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle eventuali strade e percorsi pedonali e relative sezioni, della distribuzione dei volumi e indicazione delle tipologie edilizie, delle aree per dotazioni territoriali da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di massima degli impianti tecnologici (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200 e particolari in scala;
- vista assonometrica della sistemazione di progetto;
- progetto di sistemazione del terreno e delle aree verdi;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- schema di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutte le proprietà, contenente la definizione degli impegni di ciascuna proprietà in ordine alla dimensione, alla ubicazione, ai tempi, alle modalità della cessione al Comune delle aree di standard, alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione secondaria, ai tempi di realizzazione di quanto previsto dal progetto di IEU, alle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alle sanzioni nel caso di inosservanza di detti impegni.

3. Il/i soggetto/i interessato/i presenta/no allo Sportello unico per l'edilizia domanda di autorizzazione allegando la documentazione di cui al precedente secondo comma. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del/i richiedente/i a intervenire e le generalità del tecnico responsabile del Piano.

4. A seguito della presentazione della domanda viene comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, che entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:

- che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito dal presente articolo;
- che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
- che il progetto sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

5. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensiva dei termini di istruttoria della domanda. Decorso inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica viene respinta.

6. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al quarto comma e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al quinto comma, provvede a:

- promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali e a quant'altro attiene la coerenza con il RUE;
- a indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
- a sottoporre il progetto all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora ne ricorrano le condizioni.

7. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dello

Sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposta relazione.

8. L'autorizzazione è comunicata, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi, tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

9. Prima o al momento del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione saranno prodotti dalle proprietà dell'area che hanno sottoscritto il progetto l'atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ed una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

10. La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.

11. L'intervento edilizio unitario è normalmente esteso alla totalità dell'area perimetrata in cartografia. Qualora, anche previo invito ad intervenire comunicato da parte dei proprietari presentati ai restanti proprietari, non si realizzino le condizioni per la presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutte le proprietà interessate, il Comune, su istanza documentata di una delle parti, può fissare alle proprietà medesime un termine per la presentazione del progetto. Decorso inutilmente tale termine, il Comune può comunicare, con le procedure di cui ai commi precedenti, l'autorizzazione a presentare il progetto per le opere di urbanizzazione sottoscritto da proprietà che abbiano titolo su almeno il 70% delle superfici interessate.

Le proprietà che, avendo titolo su almeno il 70% delle superfici interessate, intendano presentare il progetto suddetto ne notificano l'intenzione ai restanti proprietari con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto, a corredo del quale saranno prodotti, oltre a quanto previsto al comma 2 precedente, almeno i seguenti elementi:

- la suddivisione dell'area di intervento in due stralci di attuazione, corrispondenti rispettivamente alla parte di area per la quale il progetto è stato sottoscritto ed alla parte di area per la quale il progetto non è stato sottoscritto, a ciascuna delle quali è assegnata la potenzialità edificatoria rapportata alla estensione dell'area medesima;
- l'obbligo dell'attrezzatura e della cessione al Comune, per ciascuno stralcio attuativo, delle dotazioni urbane nella misura proporzionale all'estensione dello stralcio medesimo;
- l'utilizzazione della potenzialità edificatoria in ciascuno stralcio attuativo in misura proporzionale alla superficie territoriale in esso ricadente, indipendentemente dalla specifica destinazione;
- le regole generali, da osservare in entrambi gli stralci attuativi, in merito agli aspetti di omogeneità tipologica e di morfologia urbana (tipologie edilizie, altezze, allineamenti, disposizione degli accessi, ecc.);
- il progetto generale delle opere di urbanizzazione e la ripartizione di queste fra i diversi stralci attuativi e degli oneri finanziari relativi alle opere di interesse generale, con la specificazione dei criteri di aggiornamento dei costi nel tempo.
- la prova dell'avvenuta notifica da parte dei proprietari presentati ai restanti proprietari dell'intenzione di intervenire con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto.

12. In tale caso le aree, eventualmente comprese entro il perimetro del primo stralcio attuativo, destinate all'edificazione in applicazione della potenzialità edificatoria espressa dalle aree del secondo stralcio attuativo ovvero destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e comunque di cessione al Comune per effetto sempre del secondo stralcio attuativo, sono espressamente vincolate nell'atto d'obbligo di cui al 2 comma precedente alla concretizzazione di tale finalizzazione, non potendo essere fino a tale momento alienate o diversamente utilizzate.

13. La successiva eventuale richiesta di intervento edilizio riguardante il secondo stralcio attuativo si dovrà attenere al progetto approvato. Qualora non fosse possibile suddividere le opere urbanizzative e le aree a standard in stralci attuativi, i proprietari o aventi titolo delle aree relative al secondo stralcio dovranno farsi carico di:

- la realizzazione e la cessione delle eventuali rimanenti dotazioni;
- il versamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione generali o pertinenti il secondo stralcio realizzate nell'attuazione del primo stralcio, adeguatamente rivalutati secondo i criteri approvati. Il Comune provvederà a scomutarli progressivamente dall'imposta comunale sugli immobili relativi al primo stralcio.

**Art. 9.85 - Piano di localizzazione e sviluppo (PLS)**

1. Il Piano di localizzazione e sviluppo è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e agricola in territorio rurale richiesto nei casi previsti all'art.

7.25.1 e agli articoli relativi ai singoli usi appartenenti alla funzione A e alla funzione N. Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e di localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

2. Il Piano di localizzazione e sviluppo è approvato dalla Giunta Comunale.

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

- a) che l'impresa che richiede l'intervento abbia caratteristiche tecnico economiche corrispondenti e adeguate alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento stesso;
- b) che le dimensioni e le caratteristiche dell'intervento richiesto siano commisurate alla capacità produttiva dell'azienda o delle aziende associate e alla presumibile area di mercato;
- c) che la localizzazione proposta per l'intervento sia congrua rispetto al contesto territoriale, infrastrutturale e ambientale, in rapporto anche alle alternative localizzative disponibili con considerazione a tal fine della distribuzione sul territorio delle proprietà dell'impresa richiedente;
- d) che le eventuali opere previste di mitigazione o compensazione degli impatti generati dall'intervento siano adeguate.

A seguito dell'approvazione del Piano potranno essere presentate le istanze relative agli interventi edilizi in esso previsti.

3. Preventivamente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per interventi per i quali le norme di attuazione del RUE prevedono il Piano di localizzazione e sviluppo, deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto Piano di localizzazione e sviluppo. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

4. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

5. La documentazione minima, redatta da tecnici abilitati, da allegare alla richiesta è la seguente:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) estratto del RUE, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) estratto dalla C.T.R. in scala 1:5000 con individuazione dell'area;
- c) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi riportante particelle, superficie, destinazione, rendita;
- d) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello, comprendente:
  - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose,
  - sistema idrografico di superficie;
  - costruzioni di qualsiasi genere;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - viabilità e toponomastica;

- altri eventuali vincoli;
- e) sezioni e profili del terreno;
- f) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3, con indicazione dei punti di ripresa;
- g) nel caso di interventi attinenti gli usi appartenenti alle funzioni A, documentazione di cui all'art. 11.5 commi 2 e 4 del PTCP per la dimostrazione dei requisiti di competitività e sostenibilità.

#### ELABORATI DI PROGETTO

- h) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- i) relazione illustrativa contenente:
  - le motivazioni che hanno presieduto alla scelta localizzativa e descrizione delle caratteristiche di eventuali alternative considerate;
  - dimensionamento dell'intervento in termini di superficie fondiaria, superficie coperta, superficie utile, altezze;
  - capacità lavorativa, trasformativa o di stoccaggio;
  - eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti in base anche a normative vigenti;
  - inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
  - indicazione delle aziende agricole eventualmente interessate;
  - descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
  - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.

#### VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

- a) relazione tecnica contenente la previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione) e l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda.
  - b) progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste.
6. La domanda di approvazione del Piano di localizzazione e sviluppo deve essere presentata allo Sportello Unico per l'edilizia, con le modalità e procedure previste dalle disposizioni relative al funzionamento dello stesso.

7. Lo Sportello Unico per l'edilizia esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del RUE, oltrechè ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.

8. In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, lo Sportello Unico fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.

9. In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, lo Sportello Unico per l'edilizia sottopone il Piano di localizzazione e sviluppo, corredato dall'istruttoria alla Giunta Comunale entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta.

10. Con la determinazione di approvazione del Piano di localizzazione e sviluppo il soggetto attuatore è autorizzato a presentare la domanda di permesso di costruire relativa all'intervento.

#### **Art. 9.86 - Attuazione edilizia diretta**

L'attuazione edilizia diretta prevede il ricorso al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività nei casi e nelle forme disciplinati dai successivi articoli del capo III del titolo 2.

#### **Art. 9.87- Attività edilizia libera**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

### **CAPO VI - USI URBANISTICI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 9.88 - Indice degli usi**

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco dei tipi di uso di seguito suddivisi per Funzioni.

2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.

3. 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 seguenti serve come riferimento:

- per la determinazione dei requisiti urbanistici relativi allo standard di parcheggi (privati) pertinenziali e allo standard di parcheggi pubblici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso;
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

*A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, che comprende:*

- Uso A1 - Abitazione agricola
- Uso A2 - Servizi agricoli
- Uso A3 - Allevamento aziendale
- Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- Uso A5 - Serre fisse
- Uso A6 - Attività agrituristiche
- Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP

*C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario), che comprende:*

- Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato – Agenzie di scommesse
- Uso C2 - Media o grande struttura di vendita
- Uso C3 - Centro commerciale
- Uso C4 - Esercizio pubblico
- Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza
- Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Uso C8 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli
- Uso C9 - Ricovero, gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica e servizi accessori**

*D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario), che comprende:*

- Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- Uso D3 - Attività direzionali

*N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo, che comprende:*

- Uso N1 - Allevamento industriale
- Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale
- Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole
- Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

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

- Uso P1 - Artigianato produttivo
- Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza
- Uso P3 - Industria manifatturiera
- Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti

*R- Funzione abitativa, che comprende:*

- Uso R1 - Residenza
- Uso R2 - Residenza collettiva
- Uso R3 - Residenza turistica
- Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili

*S- Funzioni di servizio, che comprende:*

- Uso S1 - Pubblica amministrazione
- Uso S2 - Istruzione
- Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali
- Uso S4 - Organizzazioni associative
- Uso S5 - Organizzazione del culto religioso
- Uso S6 - Attività ricreative e culturali
- Uso S7 - Attività sportive
- Uso S8 - Difesa e protezione civile
- Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici
- Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni
- Uso S11 - Attrezzature cimiteriali
- Uso S12 - Attrezzature per la mobilità
- Uso S13 - Fruizione del verde
- Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto
- Uso S15 - Parcheggio pubblico

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

- Uso T1 - Albergo
- Uso T2 - Residenza turistica alberghiera
- Uso T3 - Ostello
- Uso T4 - Campeggio
- Uso T5 - Villaggio turistico
- Uso T6 - Case per ferie
- Uso T7 - Rifugi escursionistici
- Uso T8 - Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
- Uso T9 - Aree attrezzate di sosta temporanea
- Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato
- Uso T11 - Attività sportive ricreative all'aperto

*Z- Altre funzioni, che comprendono:*

- Uso Z1 - Usi in atto
- Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale

Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza  
Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali

### **Art. 9.89 – Uso A1: Abitazione agricola**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Abitazione dell'Imprenditore agricolo: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa del nucleo familiare, dei coadiuvanti e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda, comunque richiesto dall'Imprenditore agricolo

#### *Opportunità di intervento*

- imprenditore agricolo professionale (IAP), imprenditore agricolo:

Nelle unità aziendali già dotate di edificio abitativo sono ammessi ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dell'abitazione dell'Imprenditore agricolo e/o dell'ampliamento dell'edificio esistente per la realizzazione dell'alloggio del coadiuvante e/o dei salariati che svolgono la loro attività in azienda:

a) aumento della Su preesistente ai fini dell'adeguamento dell'alloggio e/o della realizzazione di un ulteriore alloggio; ognuno dei due alloggi potrà avere una Su massima di 125 mq;

b) per gli edifici con Su residenziale inferiore a mq 200, in alternativa all'aumento di cui alla lettera a): aumento massimo della Su una tantum pari a mq 50;

c) aumento della superficie accessoria fino al raggiungimento di una superficie accessoria massima pari al 60% della Su residenziale.

d) Qualora l'alloggio del coadiuvante o dei salariati non possa essere ricavato all'interno o in ampliamento dell'edificio abitativo esistente per documentate ragioni connesse alla morfologia del sito o alla tipologia del fabbricato il Comune può consentire nel Piano di Localizzazione e Sviluppo la realizzazione di un nuovo fabbricato.

e) Nelle unità aziendali già esistenti alla data del 17/4/1980, prive di edifici abitativi fin da tale data, ovvero che non abbiano da tale data alienato edifici abitativi o che non abbiano operato trasformazioni d'uso di edifici in precedenza abitativi e prive inoltre di edifici non abitativi recuperabili ad uso abitativo ai sensi dell'art. 7.25.3, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio abitativo avente una Su massima di 125 mq e una SA massima pari al 60% della SU.

f) La Su massima consentita si intende sempre comprensiva:

- della Su abitativa preesistente nell'unità agricola;

- della Su esistente nell'unità agricola avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;

- della Su abitativa esistente nell'unità agricola alla data del 17/4/1980, oppure concessa in data successiva su tali terreni, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola in quanto successivamente alienati.

- *imprenditore agricolo professionale (IAP):*

Oltre a quanto previsto dal precedente comma, l'imprenditore agricolo professionale (IAP) che alleggi un Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato è soggetto alle seguenti deroghe:

a) la data di riferimento, ai fini del computo della Su ammissibile per l'abitazione agricola di cui al presente articolo, è costituita dal 01/01/1994.

b) la superficie abitativa esistente è quella risultante al 01/01/1994.

#### *Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su, con un minimo di un posto auto coperto (autorimessa) per ogni unità abitativa

- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU: 0,15 mq/mq di Su, con un minimo di un posto auto coperto (autorimessa) per ogni unità abitativa

*Prescrizioni*

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

- NP = 2

H = 7.50

ml V1 = 0,5

D1 = 10

ml D2 =

10 ml

**Art. 9.90 – Uso A2: Servizi agricoli**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda dell'Imprenditore agricolo,

*Spazi fisici e strutture*

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

*Opportunità di intervento*

- *imprenditore agricolo professionale (IAP), imprenditore agricolo:*

Su max mq:

a) in aziende cerealicolo - foraggiere: 25 m. di Su per ha. di SAU;

b) in aziende dedicate all'olivocoltura, orticole e fruttoviticole: 50 mq di Su per ha. di SAU per i primi 4 ha., 20 mq di Su per ha di SAU per ogni ha oltre il quarto;

c) in aziende con indirizzo culturale diverso o misto: 30 mq di Su per ha di SAU.

La tipologia dell'indirizzo culturale come sopra indicato è determinato dalla prevalenza registrata nell'ultimo anno finanziario nell'ammontare della produzione lorda vendibile dell'azienda.

Nel caso di insediamenti esistenti, che non abbiano già usufruito di analoga disposizione in base alle norme del previgente PRG, è concessa in alternativa la possibilità di un incremento massimo del 20% della Su.

Le superfici utili massime sopraindicate possono essere aumentate nella misura massima del 20% per realizzare gli spazi necessari ad ospitare animali e a offrire servizi a visitatori e utenti per l'attività di maneggio (per finalità ricreativa, sportiva, terapeutica).

- *imprenditore agricolo professionale (IAP):*

Nel caso di presentazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato nel quale sia dimostrata la necessità dei volumi richiesti, per tipo e dimensione, per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza economica e di sostenibilità ambientale sono consentiti i seguenti indici:

a) in aziende cerealicolo - foraggiere: 75 m. di Su per ha. di SAU;

b) in aziende dedicate all'olivocoltura, orticole e fruttoviticole: 150 mq di Su per ha. di SAU per i primi 4 ha., 60 mq di Su per ha di SAU per ogni ha oltre il quarto;

c) in aziende con indirizzo culturale diverso o misto: 90 mq di Su per ha di SAU

*Prescrizioni*

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

H = 7.50 ml

D1 = 10

ml D2 =

10 ml

### **Art. 9.91- Uso A3: Allevamento aziendale**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Allevamento zootecnico condotto dall'Imprenditore agricolo

#### *Spazi fisici e strutture*

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

#### *Opportunità di intervento*

- *imprenditore agricolo professionale (IAP), imprenditore agricolo:*

Su max mq:

Stalle per bovini:

Bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena: 60 mq per ha di SAU

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 80 mq per ha di SAU

Bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissi alla catena: 50 mq per ha di SAU

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 70 mq per ha di SAU

Stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: 80 mq per ha di SAU

- stabulazione di puledri: 70 mq per ha di SAU

Stalle per ovi-caprini, ~~allevamento cinofilo ed animali da compagnia:~~

- stabulazione per pecore e capre: 70 mq per ha di SAU

- stabulazione per agnelloni: 50 mq per ha di SAU

- ~~stabulazione per cani ed animali da compagnia: 50 mq per ha di SAU~~ Ricoveri per allevamenti cunicoli:

- stabulazione per riproduttori: 120 mq per ha di SAU

- stabulazione per ingrasso: 60 mq per ha di SAU

- allevamenti cunicoli in batteria: si applicano gli indici precedenti per il numero dei piani di allevamento delle gabbie

Ricoveri per allevamenti avicoli:

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne, pulcini: 50 mq per ha di SAU

- stabulazione in batteria: si applicano gli indici precedenti per il numero dei piani di allevamento delle gabbie

Per tutti gli edifici destinati agli allevamenti sopra elencati, ~~ad esclusione dell'allevamento cinofilo ed animali da compagnia~~ è consentita per i locali di servizio (sala mungitura, sala latte, box tori, sala mangimi, ecc.) una Su pari al 25% della superficie computata con gli indici precedenti.

Per poter utilizzare l'opportunità destinata all'allevamento di animali da compagnia, si dovrà ottenere il parere favorevole da apposita commissione, la quale valuterà la congruità degli animali oggetto di allevamento.

La SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo di un altro; per tipologie di allevamenti non qui considerati il carico complessivo degli animali allevabili non può superare i 40 q. di peso vivo per ha di SAU.

Nel caso di insediamenti esistenti, che non abbiano già usufruito di analoga disposizione in base alle norme del previgente PRG, è concessa in alternativa la possibilità di un incremento massimo del 20% della Su.

- *imprenditore agricolo professionale (IAP):*

Nel caso di presentazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato nel quale sia dimostrata la necessità dei volumi richiesti, per tipo e dimensione, per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza economica e di sostenibilità ambientale sono consentiti i seguenti indici:

Su max mq:

Stalle per bovini:

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa

Bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena: 180 mq per ha di SAU
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 240 mq per ha di SAU

Bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissi alla catena: 150 mq per ha di SAU
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: 210 mq per ha di SAU

Stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: 240 mq per ha di SAU
- stabulazione di puledri: 210 mq per ha di

SAU Stalle per ovi-caprini:

- stabulazione per pecore e capre: 210 mq per ha di SAU
- stabulazione per agnelloni: 150 mq per ha di SAU

Ricoveri per allevamenti cunicoli:

- stabulazione per riproduttori: 200 mq per ha di SAU
- stabulazione per ingrasso: 180 mq per ha di SAU
- allevamenti cunicoli in batteria: si applicano gli indici precedenti per il numero dei piani di allevamento delle gabbie

Ricoveri per allevamenti avicoli:

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne, pulcini: 150 mq per ha di SAU
- stabulazione in batteria: si applicano gli indici precedenti per il numero dei piani di allevamento delle gabbie

#### *Prescrizioni*

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

- H = 6 ml, o altezze superiori se richieste in applicazione di norme di carattere sanitario, come risultante da specifica indicazione dell'Autorità sanitaria competente, con eccezione per le zone del territorio rurale per le quali è istituito un vincolo di altezza massima
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml
- Distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda = 20 ml

### **Art. 9.92 – USO A4: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Produzioni da olivocoltura, lattiero casearia, vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda dell'Imprenditore agricolo, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

#### *Spazi fisici e strutture*

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

#### *Opportunità di intervento*

- *imprenditore agricolo professionale (IAP), imprenditore agricolo (D.Lgs. n. 228/2001):*

Su max mq =  $S_{az} \times 0,0050$

Nel caso di insediamenti esistenti, che non abbiano già usufruito di analoga disposizione in base alle norme del previgente PRG, è concessa in alternativa la possibilità, con attuazione edilizia diretta, di un incremento massimo del 20% della Su.

- *imprenditore agricolo professionale (IAP):*

Nel caso di presentazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato nel quale sia dimostrata la necessità dei volumi richiesti, per tipo e dimensione, per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza economica e di sostenibilità ambientale è consentito il seguente indice:

$Su \max mq = Saz \times 0,0150$

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

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

- D1 = 10 ml

- D2 = 10 ml

### **Art. 9.93 – Uso A5: Serre fisse**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Culture agricole protette condotte dall'Imprenditore agricolo

*Spazi fisici e strutture*

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

*Opportunità di intervento*

- *imprenditore agricolo professionale (IAP), imprenditore agricolo:*

$Su \max = 0,25 \text{ mq/mq Saz.}$

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della Su.

- *imprenditore agricolo professionale (IAP):*

Nel caso di presentazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato nel quale sia dimostrata la necessità dei volumi richiesti, per tipo e dimensione, per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza economica e di sostenibilità ambientale è consentito il seguente indice:

$Su \max = 0,75 \text{ mq/mq Saz.}$

*Prescrizioni*

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

- D1 = 5 ml

- D2 = 10 ml

### **Art. 9.94 – Uso A6: Attività agrituristiche**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono agrituristiche le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa 115

agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, esercitate da soggetti abilitati all'esercizio dell'attività medesima ed in possesso di apposita certificazione relativa al rapporto di connessione con l'attività agricola, come indicato dall'Art. 4 della suddetta LR.

Costituisce, in particolare, attività agrituristica:

a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;

b) somministrare pasti e bevande;

c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la miscela dei vini;

d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

L'attività agrituristica è consentita secondo i volumi di seguito indicati:

1. L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di dodici camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di otto piazzole in spazi aperti.

2. I limiti di cui al precedente comma sono elevati a diciotto camere e quindici piazzole nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000 di cui al titolo III della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 6 "Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree protette e dei siti della Rete Natura 2000".

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

4. L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'articolo 17 della succitata legge, può derogare ai limiti di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

5. Le camere, nei limiti di quanto previsto ai commi 1, 2 e 4 degli art. 5 e dai commi 1 e 4 dell'art. 11 della LR, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.

#### *Spazi fisici e strutture*

Le strutture agrituristiche sono disciplinate dalla normativa vigente in materia.

Per le attività agrituristiche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e per le attività di "Ospitalità rurale familiare", in edifici non ricompresi tra i centri e nuclei storici (art. 5.2 del PSC) e gli insediamenti storici isolati (art. 5.3 del PSC), può essere ammesso, sulla base di un progetto di sviluppo dell'attività economica che evidenzia la correlazione con le attività produttive agricole che dovranno comunque permanere fonte principale di formazione del reddito, l'ampliamento fino al 20% della Su esistente alla stessa data. Tale opportunità può essere utilizzata in alternativa alle disposizioni di cui ai precedenti articoli (artt. 4.13.1 e 9.89 e segg.).

Alle attività agrituristiche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme viene inoltre consentita la nuova costruzione per realizzazione di impianti termici a biomasse residuali dell'attività agricola/forestale (prodotte dall'azienda o da aziende del territorio), ed in particolare per la realizzazione di locali caldaia e volumi interrati o seminterrati per lo stoccaggio del cippato: 25 m. di Su per ha. di SAU.

#### *Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU: 0,5 mq/mq di Su

#### *Prescrizioni*

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

### **Art. 9.95 – Uso A7: Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Spazi funzionali ad una economia agricola di autoconsumo o comunque marginale non condotta, dell'Imprenditore agricolo.

*Spazi fisici e strutture*

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso, e comunque dovrà rispondere alle seguenti disposizioni:

- potranno essere realizzati sia fuori terra, con copertura a due falde inclinate con altezza massima in gronda di ml. 2,50 con struttura in legno e manto di copertura in coppi, che interrati su tre lati con copertura vegetale, in relazione della morfologia del terreno;
- numero di piani totale: 1;
- pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- aperture: una porta e una finestra, con infissi pieni in ferro o legno, privi di vetrate;
- servizi igienici: non ammessi.

Si osservano le seguenti limitazioni:

- superficie coperta = 30 mq/Ha, fino ad un massimo di mq 30 comprensivi della superficie di eventuali fabbricati precari preesistenti.
- altezza massima da terra = 3,50 m.

*Prescrizioni*

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

SAU = 5.000 mq, con esclusione dei frazionamenti effettuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, destinata a colture agricole specializzate che richiedano frequenti e periodiche attività di lavorazione (sono escluse le colture cerealicole, foraggiere e i prati)

- D1 = 5 ml
- D2 = 10 ml

Nel caso siano presenti edifici rurali esistenti, i nuovi volumi devono di norma esserne collocati in prossimità. Altrimenti nella scelta del sito si verificheranno le condizioni di minore visibilità dai luoghi di circolazione e frequentazione pubblica.

La realizzazione è sottoposta ad autorizzazione amministrativa e stipula di atto unilaterale d'obbligo contenente prescrizioni riguardanti:

- il vincolo al mantenimento della destinazione d'uso di spazio funzionale ad una economia agricola di autoconsumo o marginale;
- l'eliminazione di eventuali manufatti abusivi;
- la manutenzione del territorio: drenaggi, siepi, alberature, cavedagne.

**Art. 9.96 – Uso C1: Struttura commerciale di vicinato**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

- Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari
- Agenzie di scommesse e similari comprese

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita per un massimo di mq 250

- magazzino e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su per il commercio al dettaglio; 3 mq/mq di Su per le agenzie di scommesse non monetizzabile;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.97 – Uso C2: Media o grande struttura di vendita**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari. Si distinguono in:

- C2.1- medio piccola struttura di vendita se compresa tra 250 e 1500 mq di superficie di vendita,
- C2.2- medio grande struttura di vendita se compresa tra 1500 e 2500 mq di superficie di vendita,
- C2.3- grande struttura di vendita se superiore a 2.500 mq di superficie di vendita,
- C2.4- grande struttura di vendita di livello superiore se avente superficie di vendita superiore o uguale a 4500 mq per il settore alimentare o a 10.000 mq per il settore non alimentare.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione
- negli usi C2. 2, C2.3 e C2.4 è consentita l' attività di autolavaggio e impianti per vendita e distributori di carburanti

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

La possibilità di insediamento, ancorchè prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.98 - Uso C3: Centro commerciale**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari. Si distinguono in:

C3.1- centro commerciale di vicinato se gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura, C3.2- centro commerciale di attrazione di livello inferiore, se comprensivo di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10000 mq di superficie di vendita per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari,

C3.3- centro commerciale di attrazione di livello superiore, se comprensivo di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita risultano complessivamente superiori ai 4500 mq, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10000 mq.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

La possibilità di insediamento, ancorchè prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.99 – USO C4: Esercizio pubblico**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:  
somministrazione o vendita degli alimenti  
intrattenimento dei clienti

- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su;
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%.

*Prescrizioni*

Per gli esercizi pubblici preesistenti alla data di approvazione del RUE, in aree per le quali sia esaurita la capacità edificatoria ovvero in cui la potenzialità residua non sia sufficiente, è ammesso ai fini della riqualificazione e del consolidamento dell'attività, un aumento di superficie utile, anche in ampliamento, fino ad un massimo del 40% di quella preesistente a tale data. Per poter usufruire di tale disposizione, preventivamente ad ogni intervento edilizio, deve essere formulata richiesta di parere alla Commissione Economico-Urbanistica. La proposta dovrà contenere i seguenti allegati:

- richiesta di parere sottoscritta dalla proprietà;
- relazione illustrativa contenente una descrizione sintetica dell'attività esistente e di progetto e l'esplicazione della conformità alle normative e ai vincoli vigenti;

- schema grafico di massima con indicazione delle superfici dello stato di fatto e di progetto, delle aree esterne con l'individuazione degli standard richiesti, delle eventuali problematiche presenti per l'accessibilità all'attività ed indicazione delle eventuali opere di cui il proponente si assume direttamente l'onere di esecuzione;

- relazione di fattibilità economica, relativa agli aspetti economico finanziari dello stato di fatto e di progetto;

- atto unilaterale d'obbligo con l'impegno decennale a non variare l'uso dell'unità immobiliare, da trasferire in caso di cessione dell'attività/proprietà **ed eliminare in caso di cessazione**.

Gli allegati e le condizioni necessarie per l'ottenimento del parere favorevole della Commissione, dovranno essere meglio specificati dal Comune tramite proprio atto deliberativo.

**Art. 9.100 – Uso C5: Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti.

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1

mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.101 – Uso C6: Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

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

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su o, se superiore, 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria, salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su, fatti salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

Le attività commerciali con caratteristiche di medie e grandi strutture di vendita sono comunque soggette alle procedure e al rispetto degli standard e dei requisiti ai sensi della normativa vigente in materia.

### **Art. 9.102 – Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su o, se superiore, 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

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

### **Art. 9.103 – Uso C8: Distribuzione di carburanti per autoveicoli**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli
- Ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli a motore
- Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista

#### *Spazi fisici e strutture*

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

#### *Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 mq/mq di Superficie fondiaria + 5 mq/mq di Su, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'eventuale autolavaggio. Eventuali riduzioni delle superfici destinate a parcheggi potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale mediante apposita convenzione che preveda interventi compensativi a carico del privato, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, finalizzati al miglioramento della sicurezza stradale ed alla maggiore scorrevolezza del traffico stradale.

#### *Prescrizioni*

Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia

- Uf = 0.10 mq/mq. (ad esclusione delle tettoie)

- Hmax = m. 6 (solo per gli edifici)

Nei nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

**Art. ~~9.113~~ 9.103 bis – Uso C9: Ricovero, gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica e servizi accessori**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività aventi carattere commerciale ma insediabili esclusivamente nel territorio rurale; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, pet therapy, ecc., ad esclusione dell'allevamento.

*Spazi fisici e strutture*

È ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti non compatibili con i caratteri tipologici della tradizione rurale (prefabbricati, capannoni e simili), ad esclusione di manufatti precari o non consoni con l'ambiente, mentre non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali di uso comune: 0,3 mq/mq di Su, con un minimo di 200 mq/ha;

- parcheggi pertinenziali di uso riservato: 0,15 mq/mq. di Su.

I parcheggi pertinenziali di uso comune dovranno essere realizzati con tecniche che consentano di mantenere la permeabilità dei suoli, mentre i parcheggi pertinenziali di uso riservato dovranno essere reperiti all'interno delle volumetrie disponibili nella forma di autorimesse chiuse singole o multiple.

*Prescrizioni*

Estensione minima dell'area a disposizione, in proprietà o in affitto: 1 ha.

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni esistenti di terzi: ml. 20.

Gli interventi di recupero degli edifici di cui sopra dovranno perseguire la loro riqualificazione architettonica e ambientale.

Dovranno essere garantiti livelli ottimali di benessere acustico nei riguardi delle attività agricole o residenziali esistenti nel territorio limitrofo nel rispetto della normativa vigente.

Dovranno essere opportunamente raccolte e smaltite le deiezioni animali nel rispetto della normativa vigente.

**Art. 9.104 – Uso D1: Intermediazione monetaria e finanziaria**

*Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico

- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

- abitazione del personale addetto alla sorveglianza

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.105 – Uso D2: Attività professionali e imprenditoriali**

*Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Locali aventi Su massima non superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.106 – Uso D3: Attività direzionali**

*Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Locali aventi superficie superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

### **Art. 9.107 – USO N1: Allevamento industriale**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

#### *Spazi fisici e strutture*

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

#### *Prescrizioni*

Gli ampliamenti degli allevamenti esistenti sono ammessi ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva, del miglioramento ambientale e del miglioramento delle condizioni vitali del patrimonio zootecnico nella misura massima del 20% della Su esistente.

Ampliamenti superiori e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammesse solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 500
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 100
- Uf = 0,25 con un massimo di Su = 500 mq
- L'ampliamento o la nuova costruzione, quando consentita, dell'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione sono ammesse fino alla concorrenza di mq. 90 di SU.

### **Art. 9.108 – USO N2: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

#### *Spazi fisici e strutture*

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

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

#### *Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3

mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi e in quelli comportanti variazione del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nel limite di una Su = + 20% della Su esistente.

Ampliamenti superiori e nuove costruzioni per le sole attività esistenti possono essere ammessi solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20
- Distanza da edifici residenziali: ml. 20
- Su massima = 500 mq.
- L'ampliamento o la nuova costruzione, quando consentita, dell'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione sono ammesse fino alla concorrenza di mq. 90 di SU.

**Art. 9.109 – USO N3: Attività di lavorazione agricola per conto terzi**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Spazi fisici e strutture*

Locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime, abitazione del titolare o del personale di custodia.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi e in quelli comportanti variazione del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

D1 = ml. 10

Su max = + 20% della Su esistente

Ampliamenti superiori e nuove costruzioni possono essere ammessi solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo nel rispetto dei seguenti parametri:

D1 = ml.

20 D2 =

ml. 20

- Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione: ml. 50 da abitazioni preesistenti di terzi e ml. 200 dal perimetro del territorio urbanizzato

- Uf = 0,25 con un massimo di Su = 500 mq

- L'ampliamento o la nuova costruzione, quando consentita, dell'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione sono ammesse fino alla concorrenza di mq. 90 di SU.

**Art. 9.110 – USO N4: Attività di riparazione di macchine agricole**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Spazi fisici e strutture*

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa

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

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi e in quelli comportanti variazione del CU: 0,25 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = ml. 10
  - Su max = + 20% della Su esistente
- Ampliamenti superiori e nuove costruzioni per l'attività esistente possono essere ammessi solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo nel rispetto dei seguenti parametri:
- D1 = ml. 20
  - D2 = ml. 20
  - Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
  - Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 50
  - Uf = 0,25 con un massimo di Su = 500 mq
  - L'ampliamento o la nuova costruzione, quando consentita, dell'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione sono ammesse fino alla concorrenza di mq. 90 di SU.

**Art. 9.111 – USO N5: Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica**

*soppresso*

**Art. 9.112 – USO N6: Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

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

- l'assistenza sanitaria o clinica veterinaria
- la consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale
- la fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi di manutenzione ambientale

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi e in quelli comportanti variazione del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

Gli ampliamenti delle attività esistenti sono ammessi nella misura massima del 20% della Su esistente.

Ampliamenti superiori e nuove costruzioni per l'attività esistente possono essere ammessi solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo nel rispetto dei seguenti parametri:

D1 = ml. 10

D2 = ml. 20

Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100

Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 50

Uf = 0,25 con un massimo di Su = 500 mq

### **Art. 9.114 – Uso P1: Artigianato produttivo**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività produttiva su superficie fondiaria non superiore a mq 10.000

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- attività di amministrazione, direzione e servizi o compatibili
- autolavaggio
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione e, nei casi sotto previsti, foresteria. Per i lotti già edificati al la data di approvazione del presente RUE, qualora il titolare dell'attività in essere risieda altrove e/o qualora la stessa non preveda la necessità della presenza di personale addetto alla sorveglianza e manutenzione residente in loco, l' alloggio, se provvisto di regolare agibilità/ abitabilità, potrà essere utilizzato o ceduto per l'utilizzo previsto dalla rispettiva classificazione catastale

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su destinata alla produzione, nè a mq 120, fatta salva quella esistente se superiore.

- La superficie abitativa esistente alla data di approvazione del RUE può essere frazionata in più unità immobiliari con il vincolo registrato di uso pertinenziale al lotto a destinazione produttiva.

- Per le unità produttive può essere consentito, quando motivato da esigenze e tipicità dell'attività e delle sue relazioni esterne, un ulteriore alloggio ad uso foresteria della Su massima di mq 75, da vincolare allo scopo in atto registrato e trascritto, non fungibile ad uso residenziale permanente. Tutte le superfici suddette sono da computarsi entro gli indici edificatori di zona.

Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della Su complessiva

### **Art. 9.115 – USO P2: Artigianato di servizio non congruente con la residenza**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore né al 30% della Su destinata alla produzione, né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.
- Le nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello da standard sopraindicato in misura di 5 volte la Su.

**Art. 9.116– Uso P3: Industria manifatturiera**

*Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività produttiva su superficie fondiaria superiore a mq 10.000

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
  - amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
  - esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda
  - laboratori di ricerca e controllo della produzione
  - autolavaggio
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione e, nei casi sotto previsti, foresteria. Per i lotti già edificati alla data di approvazione del presente RUE, qualora il titolare dell'attività in essere risieda altrove e/o qualora la stessa non preveda la necessità della presenza di personale addetto alla sorveglianza e manutenzione residente in loco, l'alloggio, se provvisto di regolare agibilità/abitabilità, potrà essere ceduto per l'utilizzo previsto dalla rispettiva classificazione catastale.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3

mq/mq di Su

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 3.000, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore né al 30% della Su destinata alla produzione, né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

- La superficie abitativa esistente alla data di approvazione del RUE può essere frazionata in più unità immobiliari con il vincolo registrato di uso pertinenziale al lotto a destinazione produttiva.

- Per le unità produttive può essere consentito, quando motivato da esigenze e tipicità dell'attività e delle sue relazioni esterne, un ulteriore alloggio ad uso foresteria della Su massima di mq 75, da vincolare allo scopo in atto registrato e trascritto, non fungibile ad uso residenziale permanente. Tutte le superfici suddette sono da computarsi entro gli indici edificatori di zona.

- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della Su complessiva.

**Art. 9.117 – USO P4: Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti**

*Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- recupero, separazione, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), rifiuti solidi urbani o industriali, biomasse o inerti.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Superficie territoriale

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.118 – USO R1: Residenza**

*Funzione di appartenenza*

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa

Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,6 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

I parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, nei casi di cambio d'uso e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, tranne che nei centri e nuclei storici e negli edifici storici di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 o a meno di specifici casi di manifesta impossibilità, per quota parte al coperto (autorimessa) nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

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

**Art. 9.119 – Uso R2: Residenza collettiva**

*Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'art. 9.124

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinate a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/

mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

L'insediamento di comunità alloggio, comunità di tipo familiare, strutture di assistenza all'infanzia e altre similari senza assistenza sanitaria/medicale, laddove non ammessa, è possibile solo nel rispetto dei requisiti fissati dalla regolamentazione regionale di settore.

### **Art. 9.120– Uso R3: Residenza turistica**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

- l'attività di affittacamere,
- le case ed appartamenti per vacanza,
- gli appartamenti ammobiliati per uso turistico
- l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione,
- Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed, eventualmente, servizi complementari.

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

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

Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

Si intende per esercizio saltuario di alloggio e prima colazione e può assumere l'identificazione di bed & breakfast l'attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione nell'abitazione di residenza e dimora, avvalendosi della normale conduzione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di centoventi giorni nell'arco del periodo di disponibilità all'accoglienza o, in alternativa, per un massimo di cinquecento pernottamenti nell'arco dell'anno solare.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- alloggi, camere

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,6 mq/mq di Su, con un minimo di un posto auto ogni due posti letto
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.121– Uso R4: Accessori alla residenza e usi compatibili**

*Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di servizio alla residenza

*Spazi fisici e strutture*

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

**Art. 9.122 – Uso S1: Pubblica amministrazione**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Sedi politico amministrative e istituzionali

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

### **Art. 9.123 – USO S2: Istruzione**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

### **Art. 9.124– USO S3: Sanità e altri servizi sociali**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Servizi pubblici o privati di tipo sanitario, sociale, assistenziale

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatrica e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale tra cui quelle previste dalla L.R. n. 34 del 12/10/1998 e relative delibere regionali di applicazione, fra le quali la delibera G.R. n. 564/2000 definisce le strutture per anziani (centro diurno assistenziale, comunità alloggio, casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, casa protetta RSA), le strutture per disabili (centro socio-riabilitativo diurno, centro socio-riabilitativo residenziale), le strutture per portatori di malattie infettive (casa alloggio, centro diurno), le strutture socio-assistenziali per minori (comunità di pronta accoglienza, comunità educativa, comunità di tipo familiare), strutture di assistenza all'infanzia (ad es. baby parking, ecc.);
- amministrazione, direzione e servizi;

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

L'insediamento di comunità alloggio, comunità di tipo familiare, strutture di assistenza all'infanzia e altre similari senza assistenza sanitaria/medicale, laddove non ammessa, è possibile solo nel rispetto dei requisiti fissati dalla regolamentazione regionale di settore.

**Art. 9.125 – Uso S4: Organizzazioni associative**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.126 – Uso S5: Organizzazione del culto religioso**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- culto religioso, quali chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva

- abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario, quali canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi
- abitazioni singole e collettive
- attività in campo socio-assistenziale
- amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.127 – Uso S6: Attività ricreative e culturali**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.128 – Uso S7: Attività sportive**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

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

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa 136

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di Su; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.129 – USO S8: Difesa e protezione civile**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.130– USO S9: Servizi tecnici e tecnologici**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

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

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto,

rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie coperta ovvero, se superiore, 0,1 mq/mq di superficie fondiaria

**Art. 9.131 – Uso S10: Impianti per le telecomunicazioni**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

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

*Standard*

- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi nelle costruzioni nelle quali è prevista la permanenza di personale: 1 mq/mq di Superficie coperta

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.132 – Uso S11: Attrezzature cimiteriali**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima contemporanea prevista

**Art. 9.133 – Uso S12: Attrezzature per la mobilità**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Stazione o fermata ferroviaria, autostazione, servizi annessi alla mobilità pedonale e ciclabile comprensivi di:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima contemporanea prevista e alla domanda di parcheggio di interscambio a servizio dei pendolarismi quotidiani.

### **Art. 9.134 – USO S13: Fruizione del verde**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

#### *Spazi fisici e strutture*

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

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

#### *Standard*

- parcheggi pubblici nei nuovi interventi: in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, si adotta il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo.

### **Art. 9.135 – USO S14: Spettacoli e manifestazioni all'aperto**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

#### *Spazi fisici e strutture*

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

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,4 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo. Qualora l'organizzazione delle attività di cui al presente uso abbia carattere temporaneo le aree di parcheggio possono essere ricavate, e assicurate nel caso di intervento privato da apposita convenzione, anche su terreno privato limitrofo ricondotto dopo l'uso allo stato naturale o agricolo.

### **Art. 9.136 – USO S15: Parcheggio pubblico**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli

*Spazi fisici e strutture*

La superficie dei parcheggi è da computarsi, ai fini della verifica dello standard, al netto delle corsie di servizio, delle piazzole spartitraffico e al lordo del verde di arredo quando richiesto

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.137 – USO T1: Albergo**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali   ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

Per gli alberghi preesistenti alla data di approvazione del RUE, in aree per le quali sia esaurita la capacità edificatoria, è ammesso ai fini della riqualificazione e del consolidamento dell'attività, un aumento di superficie utile, anche in ampliamento, fino ad un massimo del 20% di quella preesistente a tale data.

### **Art. 9.138 – Uso T2: Residenza turistica alberghiera**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

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

#### *Spazi fisici e strutture*

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

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

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

### **Art. 9.139 – Uso T3: Ostello**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'ospitalità del turismo itinerante

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

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

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.140 – Uso T4: Campeggio**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti al turismo all'aria aperta.

Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento. I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse.

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

*Spazi fisici e strutture*

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza: 1 posto macchina per ogni piazzola
- nel caso di strutture sportive o ludiche aperte ad utenti esterni al campeggio deve essere prevista in corrispondenza dell'accesso a queste una dotazione ulteriore di parcheggi di uso pubblico di 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano concomitanza di utilizzo

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.141 – Uso T5: Villaggio turistico**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti al turismo all'aria aperta. Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole. Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale

*Spazi fisici e strutture*

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza: 1 posto macchina per ogni piazzola
- nel caso di strutture sportive o ludiche aperte ad utenti esterni al campeggio deve essere prevista in corrispondenza dell'accesso a queste una dotazione ulteriore di parcheggi di uso pubblico di 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti relative a strutture limitrofe che non presentano concomitanza di utilizzo

*Prescrizioni*

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

**Art. 9.142 – USO T6: Case per ferie**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

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

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

*Spazi fisici e strutture*

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

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 posti letto
- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina per ogni 3 posti letto

*Prescrizioni*

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

#### **Art. 9.143 – USO T7: Rifugi escursionistici**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive, di proprietà di enti pubblici o associazioni senza scopo di lucro operanti nel settore alpinistico o escursionistico, aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, anche in prossimità di centri abitati. Con specifico atto di Giunta regionale sono definiti i requisiti e le condizioni di esercizio dei rifugi escursionistici. I rifugi sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti senza scopo di lucro. I rifugi possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

#### **Art. 9.144 – USO T8: Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

##### *Specificazione delle attività ammesse*

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

##### *Spazi fisici e strutture*

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

##### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina per ogni piazzola

#### **Art. 9.145 – USO T9: Aree attrezzate di sosta temporanea**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, realizzate nel rispetto delle disposizioni di apposito atto di Giunta regionale nonché delle disposizioni vigenti in materia.

##### *Spazi fisici e strutture*

Spazi scoperti attrezzati provvisti di allacciamento alle reti tecnologiche.

### **Art. 9.146 – Uso T10: Attività ludiche a carattere privato**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

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

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di Su; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

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

### **Art. 9.147 – Uso T11: Attività sportive ricreative all'aperto**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza a servizio di:

- laghetti per la pesca
- impianti sportivi scoperti
- maneggi per equitazione

- relativi amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo.

- parcheggi pertinenziali negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,3 mq/mq di Su

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

Tali attività qualora comportino la costruzione di nuovi volumi in territorio rurale non eseguibili nell'ambito delle funzioni agricole (art. 9.90) o agrituristiche (9.95) sono soggette ad individuazione territoriale nell'ambito del POC.

**Art. 9.148 – USO Z1: Usi in atto**

*Specificazione delle attività ammesse*

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

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

*Spazi fisici e strutture*

Quelli interessati dagli usi in atto legittimati.

**Art. 9.149 – USO Z2: Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale**

*Specificazione delle attività ammesse*

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

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

**Art. 9.150 – USO Z3: Attrezzature private di pertinenza**

*Specificazione delle attività ammesse*

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

*Spazi fisici e strutture*

Costruzioni, rientranti nella categoria manufatti diversi indicati alle lett. l, m, n, o, p del comma 1 dell'art. 9.5, di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni residenziali e destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato, non computabili ai fini del calcolo della Su.

*Prescrizioni*

I nuovi eventuali volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi strutturali e di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso. Nelle pertinenze delle nuove costruzioni residenziali (per le quali cioè il permesso di costruire è stato rilasciato successivamente alla data di approvazione del RUE) non è consentita la realizzazione dei manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino di cui alla lett. n) del comma 1 dell'art. 9.5 in eccedenza a quanto autorizzato nel permesso originario.

**Art. 9.151 – USO Z4: Autorimesse non pertinenti**

*Specificazione delle attività ammesse*

Rimessaggio al coperto di veicoli e relative attrezzature non a diretto servizio di una u.i.

*Spazi fisici e strutture*

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

TAB. 2.3 - TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI STANDARD RELATIVI AGLI USI

USI	Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali		
	Interventi trasformati vi con aumento di CU (mq)	Ristrutturazione edilizia con aumento di CU (mq)	Interventi trasformati vi con aumento di CU (mq)	Ristrutturazione edilizia con aumento di CU (mq)	
<b>A</b>	<i>Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale</i>				
A1	Abitazione agricola	-----	-----	0,3 SU	0,15 SU
A2	Servizi agricoli	-----	-----	-----	-----
A3	Allevamento aziendale	-----	-----	-----	-----
A4	Attività di conservazione, trasformazione, commercializz. Di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	-----	-----	0,3 SU	0,15 SU
A5	Serre fisse	-----	-----	-----	-----
A6	Attività agrituristiche	-----	-----	1 SU	0,5 SU
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP	-----	-----	-----	-----
<b>C</b>	<i>Funzione commerciale</i>				
C1	Struttura commerciale di vicinato Agenzie di scommesse e simili	0,3 SU 3 SU	0,15 SU 1,5 SU	0,15 SU	0,075 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	0,3 SU	0,15 SU	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	1 SU	0,5 SU	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	0,3 SU	0,15 SU	0,15 SU	0,075
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	0,15 SU o 0,075 SF	0,075 SU 0,0375 SF	0,3 SU	0,15 SU
C7	Trasporti, magazzinaggio comunicazioni	0,15 SU o 0,075 SF	0,075 SU 0,0375 SF	0,3 SU	0,15 SU
C8	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	-----	-----	5 SU + 0,1 SF	-----
C9	Ricovero, gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica e servizi accessori	-----	-----	0,3	0,15
<b>D</b>	<i>Funzione direzionale</i>				

COMUNE DI SASSO MARCONI – 9ª VARIANTE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	0,3 SU	0,15 SU	0,15 SU	0,075
D2	Attività professionali imprenditoriali	0,3 SU	0,15 SU	0,15 SU	0,075
D3	Attività direzionali	0,3 SU	0,15 SU	0,15 SU	0,075
<i>N</i>	<i>Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo</i>				
N1	Allevamento industriale	-----	-----	-----	-----
N2	Attività di conservaz., trasformazione, commercializzazione prodotti agricoli svolta in forma industriale	-----	-----	0,3 SU	0,15 SU
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	-----	-----	0,3 SU	0,15 SU
N4	Attività di riparazione macchine agricole	-----	-----	0,5 SU	0,25 SU
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	-----	-----	0,3 SU	0,15 SU
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	-----	-----	0,3 SU	0,15 SU
<i>P</i>	<i>Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale</i>				
P1	Artigianato produttivo	0,15 SU	0,075 SU	0,3 SU	0,15 SU
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,15 SU	0,075 SU	1 SU	0,5 SU
P3	Industria manifatturiera	0,15 SU	0,075 SU	0,3 SU	0,15 SU
P4	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti	0,15 ST	0,075 SU	0,3 SU	0,15 SU
<i>R</i>	<i>Funzione abitativa</i>				
R1	Residenza	0,3 SU	0,15 SU	0,6 SU	0,3 SU
R2	Residenza collettiva	0,3 SU	0,15 SU	0,3 SU	0,15 SU
R3	Residenza turistica	0,3 SU	0,15 SU	0,6 SU	0,3 SU
R4	Accessori alla residenza e usi compatibili	-----	-----	-----	-----
<i>S</i>	<i>Funzione di servizio</i>				
S1	Pubblica amministrazione	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S2	Istruzione	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S3	Sanità e altri servizi sociali	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S4	Organizzazioni associative	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S5	Organizzazione del culto religioso	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S6	Attività ricreative e culturali	1 SU <sup>1</sup>	0,5 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S7	Attività sportive	2 SU <sup>1,2</sup>	1 SU <sup>1,2</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S8	Difesa e protezione civile	0,3 SU <sup>1</sup>	0,15 SU <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU
S9	Servizi tecnologici	-----	-----	0,3 SC <sup>2</sup>	-----

COMUNE DI SASSO MARCONI – 9<sup>A</sup> VARIANTE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

S10	Impianti per le telecomunicazioni	-----	-----	1 SC <sup>3</sup>	-----
S11	Attrezzature cimiteriali	<sup>4</sup>	-----	-----	-----
S12	Attrezzature per la mobilità	<sup>4</sup>	-----	-----	-----
S13	Fruizione del verde	<sup>1</sup>	-----	-----	-----
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto	0,4 SF <sup>1, 7</sup>		-----	-----
S15	Parcheggio pubblico	-----	-----	-----	-----
<i>T</i>	<i>Funzione turistico ricettiva e ricreativa</i>				
T1	Albergo	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU	0,15 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU	0,15 SU
T3	Ostello	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T5	Villaggio turistico	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T6	Case per ferie	1 posto auto/10 posti letto		1 posto auto/3 posti letto	
T7	Rifugi escursionistici	-----	-----	-----	-----
T8	Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola	
T9	Aree attrezzate di sosta temporanea	-----	-----	-----	-----
T10	Attività ludiche a carattere privato	2 SU <sup>6</sup> 0,2 mq/mq SF	1SU <sup>7</sup> 0,1 mq/mq SF	0,3 SU	0,15 SU
T11	Attività sportive ricreative all'aperto	0,2 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,1 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,3 SU	0,15 SU
<i>Z</i>	<i>Altre funzioni</i>				
Z1	Usi in atto	-----	-----	-----	-----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	-----	-----	-----	-----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	-----	-----	-----	-----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	-----	-----	-----	-----

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

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

<sup>3</sup> se è prevista la permanenza del personale

<sup>4</sup> in rapporto all'utenza massima contemporanea.

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

<sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale

<sup>7</sup> parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

<sup>8</sup> nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale

Per gli interventi che in base a norme e regolamenti statali e regionali non sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, non è dovuta la cessione e monetizzazione degli standard.

## **CAPO VII - DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 9.152 - Definizione di dotazioni territoriali**

1. Costituiscono dotazioni territoriali le seguenti:

- a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti,
- b) le attrezzature e spazi collettivi,
- c) le dotazioni ecologico ambientali.

2. Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- g) i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

3. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi quelli attinenti:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

4. Costituiscono dotazioni ecologico ambientali le seguenti:

- a) le misure di tutela e risanamento dell'aria e, in particolare, le fasce di masse arboree interposte tra aree produttive o viabilità di grande traffico e residenza o ricettori sensibili;
- b) le misure di tutela e risanamento dell'acqua e, in particolare, negli interventi industriali i sistemi per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia;
- c) le misure di gestione integrata del ciclo idrico e, in particolare, la realizzazione di reti duali ai fini del recupero delle acque meteoriche per il reimpiego nei servizi sanitari, a fini irrigui o come acque di lavaggio;
- d) le misure atte alla riduzione dell'inquinamento acustico e, in particolare, l'impianto di elementi vegetazionali o manufatti e l'adozione di tecniche e materiali atti a ridurre l'immissione sonora negli ambienti costruiti;
- e) le misure atte alla riduzione dell'esposizione all'inquinamento elettromagnetico e, in particolare, gli interventi di spostamento o interrimento di linee AT e MT ai fini del rispetto degli obiettivi di qualità definiti dal PSC;
- f) le misure necessarie al mantenimento della permeabilità dei suoli e alla ricarica delle falde e, in particolare, i dispositivi per il recupero delle acque meteoriche con reimmissione in falda,

- g) le misure finalizzate alla manutenzione ambientale e alla realizzazione di reti ecologiche;
- h) le misure finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- i) le misure finalizzate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

#### **Art. 9.153 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica concorre alla formazione di dotazioni territoriali nella misura richiesta dalle norme del PSC, del POC e del RUE, secondo le seguenti modalità:

a) Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ad esclusione dei parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (lett. g comma 2 dell'art. 9.152): nei PUA, dove il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. La quantità di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e le relative opere sono definite dalle schede d'Ambito e dagli Accordi (Art. 18 L.R. 20/2000) sottoscritti dai privati e dal Comune nel rispetto di eventuali indirizzi o prescrizioni del POC o del RUE o di altri regolamenti comunali e delle specifiche richieste dagli Enti gestori dei servizi. Negli interventi di attuazione edilizia diretta, qualora non diversamente previsto nelle specifiche norme di ambito dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle opere di infrastrutturazione esistenti;

b) Parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (lett. g comma 2 dell'art. 9.152): il soggetto attuatore, sia in caso di PUA che di interventi di attuazione edilizia diretta, ha l'onere di reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune le aree di parcheggi pubblici relativi alla urbanizzazione degli insediamenti. La quantità di aree di parcheggi pubblici di cui alla lett. g) del comma 2 dell'art. 9.152 è dovuta da ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica nelle quantità stabilite dal RUE in relazione ai singoli usi previsti (Art. da 9.89 e 9.151) e con le modalità stabilite dal successivo art. 9.156;

c) Attrezzature e spazi collettivi (comma 3 dell'art. 9.152): da prevedere nei PUA, dove il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere al reperimento ed alla loro cessione gratuita al Comune, dopo la loro sistemazione secondo le indicazioni del Comune stesso.. La quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, dovuta da ogni intervento di trasformazione urbanistica, è stabilita dagli strumenti urbanistici (POC o RUE), dalle schede d'Ambito e dagli Accordi (Art. 18 L.R. 20/2000) sottoscritti dai privati e dal Comune, che prevedono o consentono tali interventi. Tali quantità, individuate dagli strumenti attuativi, si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra, e inoltre al netto di aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50, di fasce di larghezza inferiore a m. 10 lungo le strade, di aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto del territorio, salvo che siano destinate a parcheggi, aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (in funzione dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla di induzione magnetica), salvo che siano destinate a parcheggi

d) il soggetto attuatore ha l'onere di concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione;

e) Dotazioni ecologico ambientali (comma 4 dell'art. 9.152): il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali. La quantità di aree ed opere per dotazioni ecologico ambientali, al netto delle aree per dotazioni di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 9.152, è così stabilita:

- le misure di cui alle lett. a), d), e) del comma 4 dell'art. 9.152 sono previste dagli strumenti urbanistici attuativi (PUA) nel rispetto delle disposizioni del POC e del PSC;
- le misure di cui alle lett. b), f) del comma 4 dell'art. 9.152, sono stabilite all'art. 4.3.1 per gli interventi ricadenti negli ambiti disciplinati dal medesimo articolo;
- le misure di cui alla lett. c) del comma 4 dell'art. 9.152 sono espresse come requisiti RS 8.1 e RS 8.2 all'Allegato B;
- le misure di cui alla lett. i) del comma 4 dell'art. 9.152 sono dettate da apposito regolamento comunale.

f) ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica concorre alla formazione di dotazioni territoriali di cui alle lett. g) ed h) del comma 4 dell'art. 9.152 nella misura di 1 mq/mq di Su,

monetizzabili ai sensi dell'art. 9.158 successivo. Le aree e le opere attinenti le misure di cui alle lett.

g) ed h) del quarto comma dell'art. 9.152 sono individuate dal Comune in attuazione di specifici programmi di realizzazione del Progetto di reti ecologiche comunali.

2. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del comma 3 sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti dagli strumenti urbanistici (POC o RUE); tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici o alle quantità previsti negli ambiti urbanistici in cui le aree ricadono.

3. Nel caso di attuazione edilizia diretta, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e, all'atto del ritiro del permesso di costruire, deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la loro cessione al Comune entro l'ultimazione dei lavori; esse debbono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento ovvero possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste dal presente RUE. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal PUA e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune può stabilire motivatamente nel POC o nel RUE che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree e/o realizzazione di opere collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, in ambiti che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

#### **Art. 9.154 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA**

1. Le prestazioni delle infrastrutture stradali all'interno del territorio urbanizzato sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU.

2. Le prestazioni delle infrastrutture stradali previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA, la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori dei medesimi interventi, sono determinate dal POC assumendo le "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade".

3. Le nuove infrastrutture stradali che saranno previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA devono rispettare i seguenti standard minimi di qualità urbana ed ecologico ambientale:

- la strada di distribuzione principale dovrà essere fiancheggiata per almeno uno dei suoi lati da una fascia minima di m. 3 organizzata a verde pubblico con impianti arborei e/o arbustivi e provvista di impianto automatico di irrigazione;

- nelle strade di distribuzione interna dovrà essere realizzato su almeno un lato un impianto di verde arboreo o arbustivo con area di sedime non inferiore a m. 1,50 di ampiezza provvista di impianto automatico di irrigazione;

- all'interno di ambiti residenziali la viabilità di distribuzione interna dovrà essere organizzata e attrezzata in funzione di obiettivi di moderazione del traffico propri di zona 30, secondo le specifiche del Regolamento viario del PGTU.

4. In ogni caso le nuove strade di urbanizzazione devono essere provviste di illuminazione, canalizzazione delle reti tecnologiche ed energetiche, dei marciapiedi, su entrambi i lati.

5. In casi particolari, ove lo esiga la accidentata morfologia del terreno e le caratteristiche dell'insediamento (ad es. in ambito non residenziale) lo consentano, i marciapiedi possono essere previsti su un solo lato stradale qualora sull'altro non si aprano accessi pedonali ai lotti.

#### **Art. 9.155 - Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile**

1. A meno di diversa specifica disposizione del Regolamento Viario del PGTU, si osservano nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili le seguenti disposizioni:

- la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,50;
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 1 solo in corrispondenza di punti singolari condizionati da edifici o situazioni ambientali preesistenti, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.);
- in caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la larghezza minima di m. 1,50;
- i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata;
- negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere tali da offrire una superficie continua e non sdruciolevole;
  
- le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.;
- le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
- nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovranno disporre le opportune segnalazioni, assicurando una adeguata interscambiabilità tra il veicolo in manovra e la pista ciclabile.

#### **Art. 9.156 – Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:

- parcheggi pubblici;
- parcheggi pertinenziali;
- parcheggi privati non pertinenziali.

2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti, soggetti a limitazioni d'orario o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; in questo secondo caso la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate ~~a soggetti privati~~ ai soggetti privati proprietari dell'area, qualora ne facciano richiesta, mediante apposita convenzione tra le parti che deve prevedere anche la esatta individuazione planimetrica che tenga conto degli spazi minimi di pertinenza dei fabbricati e delle attività, anche ai fini della sicurezza degli stessi, eventuali orari di apertura al pubblico e possibile chiusura nelle ore serali debitamente segnalata. In attesa della definizione dell'atto di cessione mantengono la medesima classificazione urbanistica dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza. Nel caso delle funzioni di servizio (S) realizzate e gestite da soggetti pubblici o di rilievo pubblico, il Comune può consentire che i parcheggi pubblici prescritti restino in proprietà al soggetto realizzatore.

4. I parcheggi pubblici sono definiti di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria.

5. I parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (ovvero di urbanizzazione primaria) debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta al servizio

delle funzioni esistenti e previste. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono. Il RUE determina, in relazione ai diversi usi, la quantità minima di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria prescritta negli interventi di aumento del CU.

6. I parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento (ovvero di urbanizzazione secondaria) debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbano, le esigenze di sosta determinate dalla compresenza di funzioni di forte richiamo o dal ruolo svolto dalle aree centrali urbane. Il POC e il RUE (quest'ultimo con riferimento agli IEU) determinano, nel rispetto delle disposizioni del PSC, la quantità di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria negli ambiti da essi disciplinati.

6 bis. I parcheggi privati di uso pubblico devono essere regolamentati da apposita convenzione con contenuti analoghi a quella prevista al punto 3.

7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte per ciascun uso, essi non possono essere considerati, ai fini urbanistici, come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

8. I parcheggi pertinenziali sono normalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o diversa unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata all'unità immobiliare di cui sono pertinenza con un percorso pedonale privo di barriere architettoniche.

9. I parcheggi pertinenziali sono di norma riservati (Pr), ossia sono parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

10. In alcuni casi le norme degli strumenti urbanistici possono stabilire che una quota dei parcheggi pertinenziali sia di uso comune (Pc), ossia sia destinata a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo disposizioni urbanistiche contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge.

11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività economica privata consistente nell'offerta di parcheggio.

12. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25. Qualora l'applicazione dello standard determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità maggiore.

13. Nei parcheggi pubblici le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x5. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi da essa esaminati) i parcheggi pubblici devono essere realizzati a pettine; nei parcheggi non disposti a pettine i posti auto all'estremità di una strada o corsia a fondo cieco non devono essere inferiori a m. 3x5.

14. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso, interrate o fuori terra, anche multipiano. Qualora occorra realizzare parcheggi pertinenziali di uso comune accorpatisi per una capienza di oltre 100 posti auto, si prescrive che vengano realizzati in soluzione pluripiano al fine di ridurre l'estensione della superficie impermeabilizzata.

15. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono rispettare i seguenti standard:

- gli spazi di sosta dovranno essere separati, a mezzo di apposite cordonature, dalla viabilità, con la quale comunicheranno tramite specifici accessi; potranno essere realizzati in continuità con la sede stradale solo nelle strade di distribuzione interna secondo le disposizioni del Regolamento viario del PGTV;

- deve essere realizzata una superficie a verde d'arredo in misura di 15 mq/100 mq nella quale devono essere impiantati almeno 2 alberi, avente ciascuno una superficie permeabile di insediamento non inferiore a mq 3;

- devono essere realizzati marciapiedi al contorno connessi con i percorsi di mobilità pedonale;

- in ciascun parcheggio di capienza superiore a 8 posti auto devono essere realizzati spazi specificamente attrezzati per la sosta di biciclette nella misura minima di un posto-bici ogni posto-auto.

16. Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi con l'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere collettivo-sociale, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

17. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come standard.

18. I parcheggi pertinenziali di uso riservato (Pr) devono essere costituiti per quota parte, secondo le disposizioni del RUE, da spazi coperti, realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, la formazione di un tappeto erboso con cespugli.

19. Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

20. Negli interventi edilizi trasformativi o che comunque comportino un aumento o variazione di Carico Urbanistico devono essere realizzati parcheggi pubblici e pertinenziali secondo le quantità prescritte per i diversi usi con le seguenti precisazioni:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono equiparati ai fini del reperimento dello standard agli interventi trasformativi;

b) negli interventi di ampliamento le quantità di parcheggi prescritte si intendono riferite alla Su aggiuntiva (o alla SV aggiuntiva) e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto;

c) negli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati congiuntamente ad interventi di ampliamento o cambio d'uso con aumento del carico urbanistico di immobili unitari lo standard da assumere è quello degli interventi trasformativi;

d) qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

21. Nel caso di variazione del carico urbanistico l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi nella misura minima prescritta previa corresponsione della relativa monetizzazione nei casi e con le modalità previsti all'art. 9.158 successivo.

**Art. 9.157 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici)**

1. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve dimensionare e localizzare le aree da cedere come somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; nel seguito non potranno essere autorizzati o assentiti interventi che nel complesso del comparto determinino il superamento di tali quote massime e che ne propongano una differente localizzazione, se non previa variante al PUA.

2. Le aree di cessione per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art. 9.152, salvo il caso non ne sia prevista la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore il PUA e salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici (POC o RUE), devono essere sistemate con manto erboso secondo indicazioni degli uffici comunali.

3. Nelle aree di cessione di cui alla lett. f) comma 3 dell'art. 9.152 e sulla dotazione di verde pertinente la viabilità e i parcheggi di cui alle lett. f) e g) del comma 2 e lett. h) comma 3 del medesimo art. 9.152 il soggetto attuatore deve assicurare la manutenzione, nei termini da definirsi nella convenzione relativa all'intervento, per un periodo di tempo comunque non inferiore a 3 anni dalla data di cessione.

**Art. 9.158 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Nelle seguenti ipotesi il Comune, direttamente o su richiesta degli interessati agli interventi di trasformazione, può disporre che, in luogo del reperimento, attrezzatura e cessione delle aree di cui al comma 1 dell'art. 9.153, essi provvedano alla monetizzazione delle medesime aree e attrezzature:

- a) qualora ciò sia previsto dal RUE nell'ambito interessato dall'intervento e nelle quantità ammesse;
- b) qualora gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la totalità delle aree di cui alla lett. b comma 1 dell'art. 9.153 su spazi idonei all'interno dell'area oggetto dell'intervento o l'impossibilità ad attrezzare superfici appositamente individuate dal RUE equivalenti a quelle non reperite, incrementate in misura corrispondente al valore totale da monetizzare. La dimostrazione deve essere redatta con una relazione contenente il calcolo delle superfici ed un elaborato grafico schematico che rappresenti l'area ed il volume dell'edificio opportunamente quotato. Nel caso in cui sia possibile, si potrà realizzare una quota delle dotazioni territoriali richieste e monetizzare la restante. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica l'impossibilità del reperimento di dette aree;
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie, ovvero nel caso in cui l'intervento edilizio nel suo complesso richieda una quantità non superiore a 6 parcheggi pubblici;
- d) nel caso di cambio d'uso da residenza (R1) ad attività professionali e imprenditoriali (D2);
- e) nei casi di cui alla lett. f comma 1 dell'art. 9.153, quando il soggetto che interviene non esegua direttamente le opere concordandole preventivamente con il Comune.

2. La monetizzazione è ammessa, qualora previsto dalle presenti norme, nel solo caso di attuazione edilizia diretta e nel caso di intervento edilizio unitario. Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.

3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio è ammessa la monetizzazione nei soli seguenti casi:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi della normativa vigente in materia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e gli interventi di recupero di edifici preesistenti.

4. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali il Comune può consentire la realizzazione degli interventi edilizi previa monetizzazione, effettuata con le medesime modalità e corrispettivi previsti

per i parcheggi pubblici, delle aree ed opere, limitatamente ai seguenti casi:

- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici storici di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici compresi nel perimetro di centri e nuclei storici;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia ovvero comportanti variazione del CU qualora l'esiguità delle superfici da reperire non consenta l'effettiva utilizzazione delle stesse ovvero nel caso in cui l'intervento edilizio nel suo complesso richieda una quantità non superiore a 6 posti auto;
- nel caso di cambio d'uso da struttura commerciale di vicinato (C1), esercizio pubblico (C4), artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta (C5) in attività professionali e imprenditoriali (D2).

5. Le risorse finanziarie acquisite dai Comuni attraverso la monetizzazione dovranno essere riservate alla realizzazione delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento, fatto salvo il caso di cui alla lett. d) del comma 1 precedente, nel quale la destinazione dei proventi della monetizzazione attiene la realizzazione del Progetto di reti ecologiche comunale.

## **CAPO VIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE**

### **Art. 9.159 - Distanza dai confini di proprietà**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, esclusi i balconi chiusi lateralmente e i bow-windows, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime. Viceversa non si applica alle infrastrutture e ai manufatti diversi, fatte salve le norme del Codice Civile relative ai muri di recinzione di altezza superiore a m. 3.

### **Art. 9.160 - Distanze minime dai confini**

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà,
  - D2 = distanza dal confine di zona urbanistica.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

### **Art. 9.161 - Distanza minima dal confine di proprietà (D1)**

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa

1. Negli interventi manutentori e negli interventi conservativi la distanza D1 sarà uguale a quella preesistente.
2. Negli interventi trasformativi e negli interventi adeguativi che interessino il fronte rivolto al confine la distanza D1 deve essere maggiore o uguale a m. 5,00
3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di ricostruzione o ampliamento in elevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari come vincolo istituito sui terreni della proprietà confinante interessata ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 1,50, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici, fatto salvo quanto previsto all'art. 9.163.

#### **Art. 9.162 - Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico (D2)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.  
Nel confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.
2. Per la distanza D2 i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1 e 2 del precedente art. 9.161.
3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza dal limite stradale è fissata specificamente in base alla classificazione della strada stessa, operata ai sensi del Codice della Strada e del suo Regolamento applicativo, fatto salvo quanto disposto all'art. 9.164.
4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ricostruzione lungo strade urbane caratterizzate da allineamenti degli edifici esistenti a distanza maggiore o minore da quello sopra prescritta, il Responsabile del procedimento, su parere conforme della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può consentire o imporre una distanza conforme all'allineamento preesistente, per ragioni di qualità morfologica e ambientale.

#### **Art. 9.163 - Distanza tra edifici/Distacco (De)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.
2. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).
3. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente art. 9.159.
4. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti:
  - a) negli interventi manutentori e in quelli conservativi la distanza D3 sarà uguale a quella preesistente;
  - b) negli interventi adeguativi e trasformativi quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno

sviluppo inferiore a m. 12,00 la distanza D3 sarà maggiore o uguale a m. 10,00;

c) negli interventi adeguativi e trasformativi quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00 la distanza D3 sarà maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti, con un minimo di m. 10,00.

5. Gli interventi adeguativi e quelli di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti b) e c) del precedente comma 4, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione modificata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai punti b) e c) del precedente comma 4 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

6. Nei casi di cui ai punti a), b) e c) del precedente comma 4 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m. 3,00.

7. Nei casi di cui ai punti b) e c) del precedente comma 4 il valore da rispettare può essere ridotto a m. 3,00 qualora si tratti della distanza fra l'edificio principale di una Unità Edilizia ed un corpo di fabbricato pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra o seminterrato e che contenga solo superfici accessorie, ovvero fra due corpi di fabbrica pertinenziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

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

#### **Art. 9.163b – Indice di visuale libera (Ivi)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.163c – Distanza dal confine stradale**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 9.164 – Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade**

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

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

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

#### **Art. 9.165 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti artt. 9.161, 9.162, 9.163 relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art. 10.30 successivo);
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica.

2. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 9.161 e 9.163 all'interno di complessi unitari di edifici che formino oggetto di PUA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse in funzione del raggiungimento di obiettivi di maggiore qualità urbanistica ed edilizia e comunque in subordine alle verifiche di cui all'art. 9.82 comma 1, lett. q).

### **CAPO IX - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

#### **Art. 9.166 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e il proprietario, non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro, di attuare interventi:

- a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi
- c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza tende, tendoni, insegne, ecc.

4. I proprietari degli immobili di cui ai commi 2 e 3 provvedono a presentare la Segnalazione certificata di inizio attività, ove richiesto, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal comma precedente sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla normativa vigente in materia.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede su ordinanza del Sindaco mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento. In caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

**Art. 9.167 - Conservazione degli elementi di pregio**

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e messi in evidenza. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

**Art. 9.168 - Paramenti murari degli edifici ubicati nei centri e nuclei storici e negli insediamenti storici isolati**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro dei paramenti murari esterni degli edifici ubicati nei centri e nuclei storici e negli insediamenti storici isolati dovranno presentare idonea documentazione, studi e campionatura e verrà effettuato controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo o ad ordinanza comunale.
2. In caso di mancata presentazione della documentazione di cui al comma 1 o inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

**Art. 9.169 - Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
3. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
4. I balconi aperti e le pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m. 3,5 dall'eventuale marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o nel caso lo stesso non sia rialzato o protetto dalla sede stradale l'altezza minima è di m. 4) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre 1,20 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,10. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede per m. 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e coordinati per fronti unitari di via o piazza secondo le disposizioni del Regolamento comunale per l'arredo urbano.

**Art. 9.170 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e degli edifici da ricostruire dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti conformi o diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere, nel rispetto comunque delle disposizioni relative alle distanze minime dalle strade e dai confini.

**Art. 9.171 - Coperture, canali di gronda, pluviali**

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

2. Per quanto attiene nuove aperture realizzate nelle falde di copertura degli edifici, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza.

3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono essere permesse, a giudizio del responsabile dello sportello unico, situazioni di scarico in vasconi o in cisterne.

4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m. dal piano stradale e devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.

**Art. 9.172 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei vani seminterrati che si affacciano su spazi pubblici dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle parti di fronte fuori terra e senza sporgenze dal vivo dei muri.

**Art. 9.173 - Tabelle stradali**

1. Il Comune può collocare sui fronti degli edifici tabelle con la denominazione dell'area di circolazione; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutte, danneggiate o rimosse per cause loro imputabili.

2. L'esposizione, in vista al pubblico, di tabelle che indicano l'area di circolazione è soggetta alla procedura prevista dalla normativa vigente in materia. La presente disposizione si applica anche se le stesse sono esposte su proprietà privata.

**Art. 9.174 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, depositi a cielo aperto**

1. Il Comune disciplina la materia oggetto del presente articolo con il Regolamento comunale per l'arredo urbano, in assenza del quale si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei

commi seguenti.

2. Le insegne, i cartelli 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 ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.

3. Tali opere sono soggette ad autorizzazione amministrativa.

#### **Art. 9.175 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada. Ai fini della conservazione della funzionalità viabilistica, qualora vi siano alternative di immissione su strade di differente livello gerarchico, di norma deve essere preferita la soluzione che interessa direttamente la strada di livello gerarchico inferiore.

2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale 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, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5 metri, atto alla sosta di un'autovettura fatte salve lunghezze minori in casi particolari valutati dagli Uffici Comunali competenti.

3. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc., sugli spazi pubblici.

#### **Art. 9.175b – Realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della normativa vigente in materia**

1. La realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita alle seguenti condizioni:

- viene fissato come limite la realizzazione di una autorimessa di mq 25 massimo per ogni alloggio. Da tale superficie dovrà essere detratta l'eventuale SA di preesistenti autorimesse qualora abbiano usufruito di concessione in sanatoria ai sensi della normativa vigente in materia;

- nel Territorio Urbano (Titolo 6) è consentita per gli edifici residenziali in cui la SA è esaurita alla data di adozione delle presenti norme, e in ogni caso fatte salve le specifiche prescrizioni di zona;

- nel Territorio Rurale (Titolo 7) non è consentita in edifici con una quantità di SA preesistente al piano terra ovvero al piano seminterrato/interrato, ovvero in altri edifici esistenti, utilizzabile per dotare ogni alloggio di un'autorimessa pertinenziale. Negli edifici ricompresi nel sistema insediativo storico è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel caso in cui non sia tecnicamente possibile realizzarle all'interno dei fabbricati esistenti o nel caso in cui la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio valuti che l'imposizione ne determini lo stravolgimento (dato ad esempio dalla realizzazione di forature incongruenti con la tipologia dell'edificio). In ogni caso, la SA relativa alle autorimesse pertinenziali di nuova realizzazione non dovrà essere computata per il raggiungimento del 30% della SU;

- tali autorimesse potranno essere realizzate sia interrate (anche sotto il sedime dell'edificio) che fuori terra: nel caso di autorimessa interrata sotto il sedime di edifici ricompresi nel sistema insediativo storico e di autorimesse fuori terra, la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio valuterà le modifiche all'area di pertinenza, forma, tipologia e regole compositive delle eventuali nuove realizzazioni fuori terra, che dovranno essere congrue con l'ambiente ed armonizzate con gli edifici circostanti e, in relazione alla morfologia del terreno e dalle condizioni locali, potrà disporre che siano realizzate in interrato su tre lati con copertura vegetale. Qualora non sia possibile realizzarlo interrato dovrà essere ad un solo piano fuoriterza, nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza e con copertura a falde inclinate. Non potrà essere realizzato con strutture precarie o improprie, non sono ammesse altre aperture oltre al portone d'accesso per i veicoli. Nel caso di nuovi edifici ad uso autorimessa realizzati in complessi storici

il portone d'accesso non dovrà essere realizzato con basculante in metallo;  
- nel caso di riduzione della superficie permeabile del lotto, il progetto deve prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare ad uso irriguo per l'area residua;  
- all'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato l'ac catastamento e l'atto contenente il vincolo di pertinenzialità.

#### **Art. 9.176 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq. 9) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi manufatti o depositi o oggetti di alcun tipo.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

#### **Art. 9.177 - Recinzioni e cancelli**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente nel fronte strada. Non devono presentare, se non a difesa degli immobili per i quali sono previsti specifici requisiti di sicurezza pubblica, fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada previste dal Codice della Strada e dagli strumenti urbanistici comunali, nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. Le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti su strada urbana in muro pieno non debbono superare l'altezza di m. 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e m. 1,50 negli altri casi. Le medesime recinzioni in area extraurbana devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

3. Nelle nuove recinzioni e nei rifacimenti di recinzioni esistenti realizzati in siepe viva, l'eventuale rete metallica, ove consentita, deve essere posta sul lato interno della siepe stessa, che non deve occupare il suolo pubblico.

4. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici fuori ed entro il territorio urbanizzato e urbanizzabile, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, salvo i casi previsti dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

5. All'esterno del perimetro del territorio urbano le nuove recinzioni, ove consentite, possono essere realizzate solo:

- in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere;
- in legno.

Le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti devono essere realizzati con modalità tali da consentire il transito alla fauna di piccola dimensione.

6. Nel caso di lotti posti all'intersezione tra due o più strade di uso pubblico o comunque in casi di pericolosità per la circolazione stradale valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il medesimo potrà

imporre misure cautelative ulteriori e specifiche nella realizzazione di recinzioni, cancelli ed elementi vegetali.

#### **Art. 9.178 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare del permesso di costruire o della Segnalazione certificata di inizio attività, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.

2. L'autorizzazione, rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

#### **Art. 9.179 – Organizzazione del verde privato**

1. Il verde privato è disciplinato da apposito Regolamento del verde che definisce tra l'altro:

- i contenuti e la forma del progetto relativo alla componente verde da includere nei PUA e nella documentazione del progetto edilizio;
- le essenze vegetali ammesse, favorite o escluse nelle diverse tipologie di intervento, in funzione degli obiettivi perseguiti;
- le tipologie di elementi arborei o arbustivi, anche non vincolati, per le quali sono previste forme di tutela e di preventiva autorizzazione degli interventi;
- le sanzioni per l'inosservanza delle disposizioni.

2. Nel caso di lotti all'intersezione tra due o più strade di uso pubblico o comunque in casi di pericolosità per la circolazione stradale valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il medesimo potrà imporre misure cautelative specifiche nella realizzazione del verde (piantumazione di speci vegetali con un ridotto sviluppo in altezza, mantenimento dei coni di visuale, ecc.).

#### **Art. 9.180 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari**

1. Tutti gli immobili, composti da più unità abitative, oggetto di interventi edilizi che interessino l'intera unità edilizia, si avvalgono prescrittivamente nell'installazione di antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, di impianti centralizzati siano essi convenzionali o comprendenti antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, installando o utilizzando reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative.

2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve in ogni caso ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, osservando in particolare le seguenti disposizioni:

- a) le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.
- b) le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate e i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se, in interventi su edifici esistenti, sono collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente protetti e saldamente ancorati;
- c) sono vietate in ogni caso le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada pubblica. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili da pubblica via. Qualora questa soluzione

fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tale fatto occorre produrre una dimostrazione grafica. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio comunale competente le soluzioni più adeguate,

d) è vietata (a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche) l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico - artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;

e) le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm. di diametro;

f) le antenne paraboliche, i convertitori e i relativi supporti ad aste devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura;

g) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata, a garanzia ed affidabilità del prodotto, la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva;

h) nei centri e nuclei storici e, con riferimento agli insediamenti storici isolati, negli edifici di interesse storico tipologico (art. 5.3.2) e negli edifici di interesse storico testimoniale (art. 5.3.3) la possibilità di installazione di antenne paraboliche andrà valutata con estrema cautela allo scopo di evitarne la visibilità da spazi di uso pubblico; è vietata l'installazione negli edifici di interesse storico architettonico (art. 5.3.1);

g) in tutti i casi le antenne devono essere installate nel rispetto della normativa vigente in materia.

3. Per le installazioni esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il Comune può provvedere, con priorità per i centri e nuclei storici e per le aree di più intensa frequentazione e a maggiore visibilità, a definire un programma di progressiva messa a norma, con riferimento alle disposizioni di cui alle lett. e), f), g) del comma precedente.

4. A tal fine e in tali ambiti, il Comune potrà invitare i proprietari di antenne paraboliche a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'Amministrazione.

#### **Art. 9.181 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile (aspiratori, aeratori, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale osservando in particolare le seguenti disposizioni:

a) I condizionatori o qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica assimilabile in sporgenza sulle facciate degli edifici dovranno essere installati possibilmente in posizione non visibile dal piano della strada pubblica;

b) i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche assimilabili quando non possano essere collocati sulle facciate non prospicienti la pubblica via devono possibilmente essere realizzati con mascheratura o verniciatura mimetizzante;

c) quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui alle lettere a) e b) precedenti dovranno valutarsi con gli Uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate;

d) gli impianti devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti: in particolare devono essere curati l'insonorizzazione e lo scarico di aria o altre emissioni;

e) nei centri e nuclei storici e sugli edifici classificati ai sensi degli artt. 5.3.1, 5.3.2 è vietata l'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile sulle pareti esterne; la collocazione all'interno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche degli stessi edifici.

**Art. 9.182 - Aree condominiali**

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici o complessi edilizi aventi 8 o più alloggi dovrà essere prevista:
  - la destinazione ad uso condominiale, in prevalenza a verde, di una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria scoperta dell'area di intervento, esclusa la quota destinata agli accessi e alla sosta veicolare, salvo quanto diversamente disposto dal POC per gli ambiti da esso disciplinati.
2. Con riferimento agli immobili ed alle suddette aree dovrà essere trascritto apposito vincolo alla Conservatoria dei registri immobiliari.

**Art. 9.183 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune**

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

**Art. 9.184 - Recupero dei sottotetti**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 9.185 – Depositi di materiali**

1. I depositi di materiali di uso temporaneo, di scarto o in fase di movimentazione non sono consentiti nelle aree pertinenziali delle zone residenziali. Nelle zone produttive sono ammessi nelle aree non visibili da strade o spazi pubblici e devono essere disposti con ordine nel rispetto del decoro e dell'igiene pubblica e del suolo e dell'incolumità delle persone.

**Art. 9.186 – Numeri civici**

1. Gli accessi agli edifici aventi le caratteristiche indicate in specifico atto comunale devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente idoneamente posizionati, preferibilmente in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro.
2. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato sia occupato, il proprietario deve presentare all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) apposita domanda per ottenere l'indicazione della numerazione. Ottenuta l'indicazione del numero civico, il proprietario deve provvedere, a proprie spese, all'acquisto e alla esposizione dello stesso. L'indicatore applicato sul fabbricato dovrà essere mantenuto visibile; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

**Art. 9.187 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici**

1. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi pubblici a servizio di attività di esercizio pubblico e attività ricettive saranno regolamentate dal Comune nell'ambito del Regolamento dell'arredo urbano ovvero con specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale con le quali saranno determinate le caratteristiche, i criteri di decoro, omogeneità, funzionalità da osservare nei diversi

ambiti del territorio urbano, valutando anche le particolari situazioni che possono presentarsi e senza detrimento della funzionalità e accessibilità degli spazi pedonali, disponendo in ogni caso che le strutture in oggetto interessino il solo spazio antistante le vetrine di pertinenza del singolo esercizio pubblico.

#### **Art. 9.188 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere**

1. Negli interventi di demolizione con o senza ricostruzione di costruzione di volume vuoto per pieno superiore a 100 mc deve essere previsto il conferimento dei materiali di demolizione non reimpiegati in cantiere e nella nuova opera edilizia o in altri cantieri a ditta specializzata nella selezione, frantumazione recupero e/o smaltimento.

2. È vietato l'interramento in fase di cantiere aperto e in chiusura dello stesso di materiali di scarto e rifiuti non degradabili del processo di costruzione.

#### **Art. 9.189 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti**

1. Nei Piani urbanistici attuativi devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani aventi i seguenti requisiti:

- devono essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
- devono essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate;
- devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale senza pregiudizio per la circolazione pedonale;
- devono presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree frequentazione pedonale;
- devono essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.

2. La ubicazione, il numero e il dimensionamento di tali spazi devono essere concordati con gli uffici competenti.

3. Nelle parti del territorio comunale ove è organizzato il sistema di raccolta "porta a porta" gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di recupero edilizio o di rifacimento delle recinzioni o dei passi carrai dovranno prevedere la realizzazione di un locale di deposito con accesso diretto dalla via pubblica da adibire allo scopo; dimensioni e caratteristiche saranno concordate con gli uffici comunali competenti.

#### **Art. 9.190 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private**

1. Gli enti o i soggetti privati proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

2. Le strade private in territorio urbano a servizio di più unità edilizie devono avere larghezza minima di m. 5 e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

3. Le strade private in territorio urbano a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m. 10 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

4. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3, si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle misure regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

7. Ai fini della conservazione della funzionalità viabilistica, qualora vi siano alternative di immissione di strade private su strade pubbliche di differente livello gerarchico, è da preferirsi, in termini generali e di indirizzo, la soluzione che interessa direttamente la strada di livello gerarchico inferiore.

#### **Art. 9.191 - Rete e impianti per le telecomunicazioni**

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb (impianti per la telefonia Gsm, Dcs e Umts, sistemi punto-multi punto, televisione digitale palmare o Dvb-H, sistemi Wi-Max, ecc.), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:

3.

##### **a) Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati.**

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

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

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

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

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

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante;
- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo);
- eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
- uso minimo di tiranti;

- in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;

- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra.

In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

#### ***b) Aree e impianti per l'emittenza radiotelevisiva.***

I siti di emittenza radiotelevisiva sono individuati dal Piano di localizzazione delle emittenti radiotelevisive (Plert) e smi. e secondo la disciplina generale di cui all'art. 8.31 del PSC.

È possibile l'attivazione di procedura espropriativa di tali perimetri e delle aree di accesso, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 30/2000, e la concessione in diritto di superficie ai soggetti gestori, nel rispetto delle pari opportunità tra i soggetti esercenti.

Gli impianti di emittenza radiotelevisiva nonché le riconfigurazioni dei medesimi sono soggetti a procedura di autorizzazione unica ai sensi della normativa vigente in materia, tenendo conto di questi ulteriori criteri:

- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l'attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;

- realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;

- razionalizzazione dei singoli siti di emittenza posti nelle immediate vicinanze;

- rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;

- soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a "reti di comunicazione elettronica a uso privato" (D.Lgs. n. 259/2003, titolo III);

- monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

## **TITOLO 2 – PROCEDIMENTI EDILIZI**

### **CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI**

#### **Art. 10.1 – Competenze, procedure e adempimenti**

1. I successivi articoli, di cui al presente Titolo, disciplinano i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione e il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di controllo della loro conformità edilizia e igienico-sanitaria ed i requisiti tecnici prestazionali.

#### **Art. 10.2 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 10.3 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 10.4 – *soppresso***

**Art. 10.5 - Composizione e nomina della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, su proposta del Responsabile dell'Area dei Servizi alla Collettività e al Territorio, ed è composta da sei componenti, di cui cinque scelti, in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, in materia di urbanistica, architettura, restauro, beni culturali e paesaggio, tutela ambientale. Presidente della Commissione è il Responsabile dell'Area dei Servizi alla Collettività e al Territorio.

2. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare, e le persone che svolgono attività professionale prevalente nel Comune di Sasso Marconi. I componenti della CQ possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

3. La CQAP rimane in carica per cinque anni, ovvero fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale che l'ha nominata, e comunque fino alla nomina della nuova CQAP. È fatto salvo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.

4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Responsabile dell'Area dei Servizi alla Collettività e al Territorio, è dichiarata dalla Giunta Comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, e per il solo periodo della durata in carica della Commissione stessa.

5. Il Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è il Responsabile dell'Unità Operativa Edilizia Privata. Partecipano ai lavori della Commissione i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

6. La selezione dei componenti della CQAP avverrà secondo le modalità stabilite dalla Giunta Comunale con apposita delibera, e secondo la seguente procedura:

- Con avviso pubblico affisso all'Albo pretorio del comune e diffuso presso tutti gli ordini professionali, viene data comunicazione della volontà di nominare la CQAP;
- Gli interessati presenteranno la domanda entro i termini previsti dall'avviso, allegando un curriculum professionale che verrà valutato dal Responsabile dell'Area Servizi alla Collettività e al Territorio.

7. L'indennità spettante ai componenti della CQAP è stabilita dalla Giunta Comunale con apposita delibera.

8. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della CQAP la Giunta procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

**Art. 10.6 – Funzionamento e pubblicità della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

1. La CQAP si riunisce nella Sede Comunale su convocazione scritta del Presidente, da comunicarsi almeno 4 giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione accertata la presenza di almeno la metà dei membri, ed in seconda convocazione accertata la presenza di almeno un terzo dei membri.

2. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza dei voti. In caso di parità prevale ed è determinante il voto del presidente.

3. L'ordine del giorno viene reso disponibile il giorno stesso della seduta ed indica l'elenco dei progetti da sottoporre all'esame della CQAP.

4. La CQ esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento, il seguente parere:

- Parere favorevole.
- Parere favorevole con prescrizioni, osservazioni, suggerimenti.
- Parere sospensivo per richiesta di integrazioni o di modifiche progettuali.
- Parere contrario, motivato.

5. La CQAP è chiamata ad esprimersi in ordine a quanto previsto nella normativa vigente in materia. La CQAP può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.

6. Soppresso

7. Disciplinato dalla normativa vigente in materia. Qualora esprima un parere con prescrizioni non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento.

8. Il componente della CQAP non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla seduta e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

9. Le sedute della CQAP non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario; in questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.

10. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti. Ove richiesto da uno o più membri della CQAP il verbale deve contenere il numero dei voti favorevoli, di quelli contrari e degli astenuti, con il diritto da parte di ciascun membro di far annotare nel verbale il proprio voto e le relative motivazioni.

11. I pareri della CQ sono comunicati ~~su richiesta~~ al richiedente ed al progettista.

## **CAPO II – VALUTAZIONE PREVENTIVA ~~E PARERE PREVENTIVO~~**

### **Art. 10.7 - Valutazione preventiva**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

### **Art. 10.8 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva**

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in duplice copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:

- a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
- b) rilievo dell'area, almeno in scala 1:500 (1:1000 per gli interventi in territorio agricolo), con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle strade interne e

limitrofe al lotto, delle alberature esistenti, della rete idrografica superficiale, dell'uso del suolo, della morfologia e delle altre caratteristiche ritenute necessari al fine della definizione del progetto di cui alla lett. g);

c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni nelle parti più significative;

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

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

f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, contenenti le soluzioni di massima, redatti in scala adeguata per tutte le piante, con indicazione delle funzioni dei locali, per tutti i prospetti e per le sezioni più significative (almeno due);

g) elaborato progettuale descrittivo degli interventi di manutenzione e riqualificazione ambientale previsti per gli interventi agricoli di cui al comma 5 dell'art. 7.20.1.

### **CAPO III - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

#### **SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 10.9 – Titoli abilitativi**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

Si conferma quanto contenuto in materia di titoli abilitativi al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, **“Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222”**.

##### **Art. 10.10 – Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:

a) il proprietario dell'immobile;

b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;

c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;

d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e di risanamento conservativo;

e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;

f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo;

g) l'affittuario agrario per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;

h) il concessionario di terre incolte per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;

i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;

j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;

k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;

- l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la S.C.I.A. ed eseguire i relativi lavori (il promittente d'acquisto provvisto di delega del proprietario può presentare richiesta con l'impegno a presentare gli atti relativi alla piena titolarità del bene prima del rilascio del permesso o della eseguibilità della S.C.I.A.).

2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3. L'elencazione dei soggetti, diversi dal proprietario, contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.

5. L'amministrazione Comunale ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **Art. 10.11 - Procedure abilitative speciali**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

~~Art. 10.12 – soppresso~~

### **SEZIONE II – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA**

#### **Art. 10.12 – Interventi soggetti a Comunicazione Lavori Asseverata (CILA)**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

### **SEZIONE III - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

#### **Art. 10.13 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.14 – Disciplina della SCIA**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.15 - Controllo sugli interventi oggetto di SCIA**

Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.16 – Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA e accertamento di conformità**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**SEZIONE IV – PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Art. 10.17 – Interventi soggetti a permesso di costruire (PDC)**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.18 - *soppresso***

**Art. 10.19 – Elaborati di progetto**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.20 – *soppresso***

**Art. 10.21 – Elaborati di progetto per opere infrastrutturali**

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in duplice copia, riducibili in formato UNI A4, sono:

a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consente l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;

b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;

c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;

d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;

e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche

- morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
- i) illustrazione e certificazioni – anche direttamente fornite dal produttore – delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

**Art. 10.22 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.23** – *soppresso*

**Art. 10.24** – *soppresso*

**Art. 10.25** - *soppresso*

**Art. 10.26** - *soppresso*

**Art. 10.27** - *soppresso*

**Art. 10.28** - *soppresso*

**Art. 10.29** - *soppresso*

**Art. 10.30 – Permesso di costruire in deroga**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.31 – Permesso di costruire in sanatoria**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.32** – *soppresso*

**Art. 10.33 - Pubblicità e accesso**

1. ~~L'elenco dei~~ I permessi di costruire rilasciati, ~~delle autorizzazioni amministrative rilasciate e delle SCIA presentate viene~~ vengono pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire, alla SCIA, alla CILA, ai condoni edilizi presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

#### **Art. 10.34 - Volturazione**

1. Il permesso di costruire e la SCIA e la CILA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Dirigente la modifica dell'intestazione, allegando copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.

2. Il Dirigente rilascia l'atto di volturazione che dovrà essere ritirato entro 60 giorni.

3. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della SCIA, né a quello della CILA.

#### **Art. 10.35 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame**

1. Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle SCIA e delle CILA presentate.

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

3. Il riesame di una segnalazione certificata di inizio attività può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la SCIA e per le CILA disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

#### **Art. 10.36 - *soppresso***

#### **Art. 10.37 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

### **CAPO IV - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **Art. 10.38 - Contributo di costruzione**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia

**Art. 10.39 - Oneri di urbanizzazione**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.40 - Costo di costruzione**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.41 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.42 - Convenzione tipo**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.43 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**CAPO V – ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**

**Art. 10.44 – Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati e sottoscritti i nominativi e i dati anagrafici del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore. Nel caso in cui nel corso dei lavori venisse sostituito uno dei soggetti citati, i lavori dovranno essere sospesi fino alla comunicazione al Comune dell'assunzione dell'incarico da parte di una nuova figura.

3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere dovranno essere presentati, prima dell'inizio dei lavori o alla presentazione della S.C.I.A., i seguenti documenti relativi all'impresa medesima:

a) una dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

b) il certificato di regolarità contributiva (INPS, INAIL, Cassa Edile).

4. Qualunque variazione inerente i dati di cui al comma 3 deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

**Art. 10.45 – Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima dell'inizio lavori, il Titolare deve, per le nuove costruzioni, presentare al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita da un tecnico dell' Ufficio Tecnico Comunale entro quindici giorni dalla richiesta.
2. Gli allineamenti esecutivi sono riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Tecnico Comunale incaricato.

**Art. 10.46 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi della normativa vigente in materia.
2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la SCIA deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori, in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

**Art. 10.47 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm. 70 x 100, che riporta l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL E CASSA EDILE dell'impresa esecutrice.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme vigenti in materia per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri: deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi stradali, il Titolare deve

presentare al competente ufficio comunale separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, dalla Soc. Concessionaria alla riscossione della Tassa Occupazione Spazi Aree Pubbliche (per la sola occupazione) ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme vigenti in materia e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto della normativa vigente in materia.

6. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.

7. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.

8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 10.48 – Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 10.49 – Varianti in corso d'opera**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 10.50 – Variazioni essenziali**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 10.51 - *soppresso***

**Art. 10.52 – Comunicazione di fine lavori**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.53 – *soppresso***

**Art. 10.54 – Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.55 – Controllo sull'opera eseguita delle richieste di Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Disciplinato dalla normativa vigente in materia.

**Art. 10.56 – Elenco dei tecnici verificatori**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

2. Possono far parte dell'elenco anche i tecnici della Pubblica Amministrazione. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

3. E' incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

**Art. 10.57 – Tolleranza**

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

**TITOLO 3 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI**

**10.58 - REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI**

L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti igienico-sanitari, di tecnologia costruttiva, antisismici, di sicurezza, antincendio, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

Gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, di ristrutturazione pesante o di cambio d'uso debbono rispondere a requisiti tecnici di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori, di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale esprimibili secondo parametri

oggettivi e misurabili.

In applicazione dell'art. 18bis della L.R. n. 20/2000 i requisiti minimi degli interventi edilizi sono definiti con Delibera Giunta Regione Emilia Romagna n. 994/2014. Gli articoli che seguono contengono la disciplina di dettaglio utile all'applicazione di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

### **10.58.1 – ABITAZIONI CIVILI**

Le abitazioni civili potranno avere uno ed un solo locale adibito alla cottura dei cibi (cucina, cucinotto, angolo cottura aperto su locale di soggiorno); la presenza di due o più di questi vani costituisce aumento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale.

I locali di servizio (categoria S.2 ed S.3) di cui all'art. 10.58.2 di pertinenza delle abitazioni civili potranno avere solo punti luce e prese f.m. e lavatoio con relativo scarico; sono esclusi tutti gli altri tipi di impianto.

### **10.58.2 - SUPERFICIE ILLUMINANTE E VENTILANTE**

Ai fini del dimensionamento delle aperture, si dovrà tenere conto della superficie illuminante, pari all'area netta delle parti vetrate, e della superficie ventilante, pari all'area netta delle superfici apribili.

La distribuzione della luce nell'ambiente deve essere regolare ed uniforme, in relazione alle funzioni che in esso si svolgono.

Le dimensioni dei locali utilizzati per il lavoro di persone sono stabiliti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. Relativamente ai ricambi d'aria vanno rispettate le disposizioni di cui alla normativa UNI 11300.

Al fine della verifica dei requisiti aero-illuminanti delle aperture i locali sono divisi per categorie in base all'utilizzo:

- locali principali (categoria P);
- locali di servizio (categoria S).

Sono locali principali (categoria P):

- soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, tavernette, salette condominiali;
- aule scolastiche e sale di lettura;
- camere di alberghi e pensioni;
- negozi di vendita e relative sale di esposizione, bar, ristoranti e locali mensa, saloni collettivi di ricevimento del pubblico, pubblici servizi, strutture ad uso sanitario;
- uffici e relative sale riunioni, studi, ambulatori, centri estetici;
- sale convegni, palestre;
- laboratori scientifici – tecnici;
- officine meccaniche, laboratori industriali e artigianali, cucine collettive;
- parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
- allevamenti di animali.

Sono locali di servizio (categoria S):

S.1a) servizi igienici e bagni;

S.2a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni quando superano i mq 18 di superficie o ml. 12 di lunghezza e sono privi di ventilazione artificiale;

c) magazzini e depositi senza permanenza di persone;

d) garages di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderie, stenditoi, legnaie, cantine superiori a mq. 8;

S.3a) disimpegni e corridoi inferiori a mq. 18 di superficie o ml. 12 di lunghezza o, se di dimensioni superiori, dotati di illuminazione e ventilazione artificiale;

Testo approvato con delibera di Consiglio comunale n. ... del gg/mm/aaaa

- b) ripostigli e cantine inferiori a mq. 8;
- c) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

### **Requisiti per i locali di categoria P**

Locali di categoria P ad uso abitativo devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. Il livello prestazionale prescritto per gli spazi di attività principale si ritiene convenzionalmente soddisfatto quando le superfici ventilanti e illuminanti (aperture dirette sull'esterno) risultino non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento per la nuova costruzione o per edifici ultimati dopo il 30/12/1972 ed 1/16 se ultimato prima del 30/12/1972.

La profondità massima dei locali misurata a partire dalla parete finestrata non può essere maggiore di due volte l'altezza netta interna.

Ai fini del calcolo del rapporto illuminante nel caso di porte-finestre viene esclusa la superficie trasparente posta ad una altezza compresa tra il pavimento e cm. 60.

Qualora le aperture esterne di un locale di abitazione si trovino sul fondo di un portico o di una loggia, o siano sottostanti ad uno sbalzo maggiore di ml. 1,50, esse devono essere dimensionate sulla base di una superficie di ambiente pari alla somma di quella del locale e di quella della loggia, del portico o della proiezione dello sbalzo, per la parte prospiciente la parte esterna del locale.

#### Locali di categoria P ad uso non abitativo

Nei locali di categoria P ad uso non abitativo per le superfici ventilanti e illuminanti occorre rispettare per la nuova costruzione il rapporto di 1/8 o la normativa di settore ed 1/16 per il costruito prima del 30/12/1972.

Per le attività di cui l'utente dovrà dimostrare la peculiarità, sia per la nuova costruzione che per l'esistente, è consentito il soddisfacimento dei requisiti aero/illuminazione/ventilanti che garantisca un requisito aeraulico come definito dalle norme di buona tecnica vigenti anche in parte con impianti meccanici; il progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo rispetto alle attività svolte.

### **Requisiti per i locali di categoria S**

Per i locali di categoria S.1 il livello prestazionale prescritto per gli spazi di attività principale per tutte le funzioni si ritiene convenzionalmente soddisfatto quando le superfici ventilanti e illuminanti (aperture dirette sull'esterno) risultino non inferiori ad 1/10 della superficie del pavimento per la nuova costruzione o per edifici costruiti dopo il 30/12/1972 ed 1/16 se ultimato prima del 30/12/1972. Potranno essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi qualora l'impianto di ventilazione artificiale assicuri almeno 7 ricambi/ora e preveda l'attivazione automatica e canna di esalazione singola:

- secondi bagni annessi ad alloggi di abitazione e bagni in alloggio monostanza;
- primi bagni di unità immobiliari realizzate ante 30/12/1972 e le situazioni già legittimate;
- servizi igienici individuali e collettivi annessi ad uffici, studi ambulatori, pubblici esercizi, ospedali, edifici scolastici e luoghi non adibiti a residenza in genere;
- servizi igienici individuali annessi a camera d'albergo.

Nei locali di categoria S2 il rapporto tra la superficie illuminante e ventilante in relazione alla superficie in pianta non deve essere inferiore a 1/16, con un minimo di mq. 0,40. È parimenti consentito il soddisfacimento dei requisiti illuminazione-ventilanti anche solo con un impianto di climatizzazione e/o illuminazione artificiale il cui progetto dovrà essere corredato da una relazione asseverata dal progettista che dichiari, dimostrandolo scientificamente, il raggiungimento delle medesime condizioni di benessere climatico e visivo rispetto alle attività svolte.

Le scale che collegano più di due piani, qualora non siano areate ed illuminate direttamente a ciascun piano, devono essere munite di lucernario con aperture di ventilazione la cui superficie sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso il piano terreno.

I locali di categoria S.3 possono essere privi di illuminazione naturale e di aperture di ventilazione

sull'esterno.

### **10.58.3 - ALTEZZA DEI VANI DI ABITAZIONI CIVILI**

L'altezza minima dei vani abitabili degli edifici non può essere inferiore a ml. 2,70 netti tra pavimento e soffitto né maggiore di ml. 4,00. Nel caso di pavimenti o soffitti ad andamento obliquo o discontinuo il valore di ml. 2,70 va inteso come valore medio tra le diverse altezze misurate.

L'altezza minima dei locali accessori o di servizio è ml. 2,40. Altezze inferiori sono ammesse qualora consentite dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

Per gli edifici realizzati prima del 30/12/1972 l'altezza minima consentita dei locali accessori o di servizio è ml. 2,20.

In nessun caso l'altezza dei locali esistenti, legittimati e realizzati prima del 01/09/1967 abitabili dovrà risultare inferiore a ml. 2,00.

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti.

### **10.58.4 - DIMENSIONE DEI LOCALI**

Le dimensioni dei locali non possono essere inferiori ai minimi sottoelencati, fatta salva la possibilità di mantenere in essere situazioni ante L. n. 47/1985:

#### **categoria locale - Dimensioni minime nette**

- cucine chiuse - Superficie mq. 9;
- cucinotti esistenti al 19/03/1990 - come da progetto regolarmente autorizzato , ovvero mq. 4 se aperte su locale di soggiorno;
- camere da letto singole, uffici - Superficie mq. 9;
- soggiorno-pranzo + angolo cottura - Superficie mq. ~~18~~ 14;
- camere da letto per 2 persone, centri estetici /acconciatori - Superficie mq. 14;
- negozi, bar - Superficie mq. 20;
- monolocali per 1 persona - Superficie mq. 28;
- monolocali per 2 persone - Superficie mq. 38;

Per i locali a destinazione non residenziale occorre fare riferimento alle specifiche normative vigenti. I servizi igienici e bagni dovranno essere convenientemente schermati dagli spazi adibiti ad attività principali.

### **10.58.5 - PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI**

Eventuali locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della quota media del terreno circostante l'edificio (c.d. piano seminterrato a mezza costa), possono essere utilizzati per attività principali di categoria P ed S.1 purché siano rispettati i seguenti requisiti:

- l'altezza netta sia non inferiore ai minimi fissati a precedente art. 10.58.3;
- siano rispettati i requisiti definiti nell'“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi” approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 e modificato con Delibera di Giunta Regionale n. 994/2014;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento posi su un sottofondo isolato;
- la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del sottofondo.

Non sono ammessi locali di categoria P ed S.1 nei piani interrati.

Non sono ammessi locali di categoria S.1 a servizio di altri locali di categoria S.2 ed S.3.

Al piano interrato o seminterrato sono consentiti esclusivamente volumi tecnici per l'alloggiamento di componenti di impianti di produzione di energia da fonti alternative, impianti di sollevamento idrico e/o fognario, impianti di climatizzazione condominiali centralizzati, e dovranno essere raggiungibili dall'esterno o da disimpegni comuni.

#### **10.58.6 - SOPPALCHI**

Nella realizzazione di soppalchi negli edifici residenziali, terziari, commerciali e ad uso ricettivo-alberghiero devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- la proiezione della superficie utile del soppalco aperto sul locale sottostante non deve eccedere il 50% della superficie utile del locale su cui affaccia;
- l'altezza utile della zona soprastante è  $\geq$  m. 2.40;
- nel caso di soffitti inclinati, per la parte soprastante, l'altezza minima è  $\geq$  m. 1.80 e l'altezza media è  $\geq$  m. 2.20;
- l'altezza utile della zona sottostante aperta è  $\geq$  m. 2.40 misurata al netto dell'orditura;
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante, e opportunamente protetto contro le cadute;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione e alla ventilazione.

Tutte le altezze si misurano ai sensi della DAL n. 279/2010 e s.m.i.

Nella realizzazione di soppalchi o ponti mobili negli edifici produttivi o di servizio sono consentite dimensioni diverse nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle normative vigenti in relazione alle caratteristiche dell'edificio.

#### **10.58.7 - SOTTOTETTI NON ABITABILI**

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, sia di nuova realizzazione che derivanti dal recupero dei sottotetti, per essere considerati non abitabili non debbono avere un collegamento stabile con l'unità immobiliare cui afferiscono e non debbono avere altezza interna media e/o ponderata superiore a m. 1,00.

In questi volumi è consentito esclusivamente l'alloggiamento di componenti di impianti di produzione di energia da fonti alternative per la cui manutenzione è ammesso l'accesso mediante botola con scala retrattile.

#### **10.58.8 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla classificazione acustica per la UTO di appartenenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e a una distanza dalle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, etc.) tale da evitare per quanto possibile la realizzazione di barriere acustiche. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali ad esempio:

- prevedere la zona notte nelle parti meno esposte all'inquinamento acustico;
- attento studio delle volumetrie dell'edificio, in modo da realizzare, mediante la loro accorta distribuzione, efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore presenti in zona;
- utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni;
- utilizzo di materiale fonoassorbente sugli intradossi dei balconi e delle logge.

Relativamente al rispetto dei requisiti acustici passivi si rimanda alla normativa sovraordinata vigente.

### **10.58.9 - PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO**

Oltre che per i casi normati dalla legislazione vigente in materia, in accordo con le norme del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, la documentazione di previsione di impatto acustico deve essere redatta nel caso di realizzazione, modifica (compreso il mutamento d'uso senza opere) o potenziamento delle seguenti opere:

- aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo A, B, C, D, E, F;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

Inoltre, essa deve essere prodotta ed allegata alle domande per il rilascio di:

- permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui al punto che precede;
- qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

### **10.58.10 - VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO**

In accordo con le norme del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale, la documentazione di previsione di clima acustico deve essere redatta per le aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente art. 10.58.9.

La valutazione del clima acustico deve essere condotta anche nel caso di cambio d'uso di un'unità immobiliare diversamente utilizzata, qualora l'entità di questa ecceda la soglia dei mq. 200 di superficie complessiva.

### **10.58.11 - FOGNATURE**

Gli scarichi delle acque devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della pubblica fognatura nel rispetto da quanto stabilito da D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e dal vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato. Nel caso di costruzioni in zona sprovvista di pubblica fognatura dovranno essere rispettate le indicazioni tecniche contenute nella D.G.R. n. 1053/2003. Per la raccolta delle acque meteoriche si rimanda alla normativa vigente in materia.

### **10.58.12 - FUMI E POLVERI DI ORIGINE PRODUTTIVA**

Le bocche dei camini dovranno risultare più alte di almeno m. 1 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro volume tecnico o struttura distante meno di dieci metri e trovarsi a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta di locali abitati situati a distanza inferiore a m. 10. Per le emissioni industriali/produttive si farà riferimento alla specifica normativa tecnica di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Per l'esecuzione di eventuali controlli ai camini, i sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura devono garantire il rispetto delle norme previste in materia di sicurezza ed igiene del lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. - Testo Unico sulla sicurezza del lavoro).

#### **10.58.13 - RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA**

Ogni fabbricato, ogni alloggio, ogni camera d'albergo o pensione devono essere provvisti di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, come previsto dal D.P.R. n. 236/1998 e dal D.Lgs. n. 31/2001 e s.m.i.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti conformemente alle prescrizioni fornite dal gestore dell'acqua secondo la normativa tecnica di settore. I locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore al livello piezometrico minimo della zona, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua.

#### **10.58.14 - ACCESSIBILITÀ / ADATTABILITÀ DEGLI AMBIENTI**

In caso di nuova costruzione anche conseguente a demolizione, ai fini dell'abilitazione della pratica edilizia, per interventi in edifici residenziali o terziari deve essere previsto un ascensore (di dimensioni adeguate a contenere una carrozzina a rotelle) in posizione tale da disimpegnare direttamente tutti i livelli della costruzione. Dove non esiste obbligo di legge vige comunque l'obbligo della predisposizione all'interno degli edifici.

Si specifica che:

- in caso di nuova costruzione mediante ampliamento laterale, l'obbligo di cui sopra sussiste solo se l'intervento porta alla costruzione di un nuovo edificio;
- in caso di nuova costruzione mediante sopraelevazione di un piano, l'obbligo di cui sopra sussiste nei casi in cui le parti comuni dell'edificio dispongano dello spazio necessario.

Nell'ottica di agevolare la modifica degli ambienti nel tempo per conseguire la piena adattabilità, ai fini dell'abilitazione della pratica edilizia, per gli interventi di nuova costruzione, anche conseguente a demolizione, si richiede di produrre la seguente verifica progettuale con esito positivo per l'adattabilità del locale bagno, verificandone la precondizione strutturale ed impiantistica che renda possibile il passaggio dai sistemi vasca/piatto doccia alla realizzazione di aree doccia a filo pavimento (ossia dimostrazione di come, negli spessori di solaio, le quote di smaltimento degli scarichi rendano possibile collocare cm. 1,5-2 sotto il livello di pavimentazione una piletta sifonata che permetta, con le adeguate pendenze, il deflusso delle acque raccolte).

#### **10.58.15 - RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI E IMPIANTI**

I requisiti di rendimento energetico fanno riferimento a quanto disciplinato con delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20/07/2015, n. 967 e s.m.i.

#### **10.58.16 - RISPARMIO DEI CONSUMI IDRICI**

Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso il riutilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia totale estesa a tutto l'edificio (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata), di attenersi alle seguenti disposizioni:

- riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per consentirne l'impiego per usi compatibili quali irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici;
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici.

#### **10.58.17 - RISPOSTA ALLE AZIONI SISMICHE**

Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere le normative specifiche sovraordinate.

#### **10.58.18 - PROCEDURE DEFINITE DA NORME NAZIONALI**

Per i requisiti per i quali, in relazione a norme nazionali, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o in corso d'opera, dichiarazioni di conformità o altro presso Enti diversi dal Comune o Aziende speciali, il professionista, incaricato della verifica di conformità ai suddetti requisiti nelle diverse fasi della procedura, comunicherà allo Sportello Unico dell'Edilizia gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro, e ne produrrà copia in sede di ultimazione lavori e chiusura del titolo edilizio.

### **TITOLO 4 - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 10.65 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente RUE comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni disciplinate dalla normativa vigente in materia, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, ovvero ove si renda necessario in relazione a successive richieste di nuovi interventi edilizi sullo stesso immobile, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

#### **Art. 10.66 - Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio si applica a decorrere dal quindicesimo giorno di successivo all'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio.

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

3. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio e le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene previgenti.

#### **Art. 10.67 - *soppresso***

#### **Art. 10.68 - Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta con atto di coordinamento tecnico approvato con delibera di Giunta Regionale e resa disponibile dal Comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso dei moduli di cui al punto precedente, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.