

Comune di Alseno

R.U.E.

regolamento urbanistico edilizio

NORME

RUE 2

Elaborazione Regolamento originale approvato con atto del C.C. n. 10 del 31.03.2014
architetto GIUSEPPE TACCHINI 29028 Pontedell'Olio, loc. Casa Nuova Bordi Torrano (Piacenza)
GEODE s.c.r.l. Strada Martinella 50/C Parma

Elaborazione della Variante n. 1 approvata con atto del C.C. n. 23 del 20.06.2016
architetto GIUSEPPE TACCHINI 29028 Pontedell'Olio, loc. Casa Nuova Bordi Torrano (Piacenza)
GEODE s.c.r.l. Strada Martinella 50/C Parma

Elaborazione dell' aggiornamento per coordinamento con Variante n. 1 al PSC approvata con atto
del C.C. n. 18 del 09/05/2019
architetto NICOLAI ZANETTINI via Ughi, 8 Parma
GEODE s.c.r.l. Via Botteri Parma

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I – Contenuti generali	5
Art.1 – Oggetto del RUE	5
Art.2 – Elaborati costitutivi	5
Art.3 – Lettura delle cartografie	6
Art.4 – Validità ed efficacia delle previsioni.....	6
Art.5 – Valore regolamentare e pianificatorio delle norme e rapporti con gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali.....	7
Capo II – Strutture e organi di gestione dell’attività edilizia.....	8
Art.6 – Sportello unico per l’edilizia.....	8
Art.7 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.....	9
Art.8 – Indirizzi per la valutazione degli interventi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico	11
Capo III – Norme tecniche preliminari.....	13
Art.9 – Definizioni tecniche per l’edilizia e l’urbanistica	13
Art.10 – Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali	14
Art.11 – Requisiti tecnici delle opere edilizie.....	14
Art.12 – Caratteristiche dei locali.....	15
TITOLO II – INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.....	24
Capo I –Interventi edilizi.....	24
Art.13 – Definizione degli interventi edilizi.....	24
a) Interventi di manutenzione ordinaria.....	24
b) Interventi di manutenzione straordinaria.....	24
c) Interventi di restauro scientifico.....	24
d) Interventi di restauro e risanamento conservativo	24
e) Ripristino tipologico	25
f) Interventi di ristrutturazione edilizia	25
g) Interventi di nuova costruzione.....	25
h) Interventi di ristrutturazione urbanistica	25
i) Demolizione con o senza ricostruzione	25
l) Recupero e risanamento delle aree libere	25
m) Significativi movimenti di terra.....	25
n) Cartelloni e altri mezzi pubblicitari	26
o) Recupero dei sottotetti	26
Capo II – Strumenti urbanistici attuativi	26
Art.14 – Piani urbanistici attuativi (PUA).....	26
Art.15 – Elaborati dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata.....	29
Art.16 – Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria	33
A – Progetto unitario	33
B – Programma di riconversione e ammodernamento dell’attività agricola (PRA)	34
Capo III – Nulla-osta amministrativo	35
Art.17 – Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti a nulla-osta amministrativo.....	35
Capo IV – Interventi non soggetti a titoli abilitativi	36
Art.18 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione	36
CAPO V – Opere ed interventi soggetti a particolari adempimenti procedurali.....	37
Art.19 – Particolari adempimenti procedurali.....	37

TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI	39
Capo I – Disposizioni comuni ai titoli abitativi	39
Art.20 – Definizione dei titoli abilitativi, soggetti aventi titolo	39
Art.21 – Opere e interventi soggetti a procedure abilitative speciali	40
Art.22 – Valutazione preventiva	40
Art.23 – Variazioni essenziali.....	41
Art.24 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo.....	41
Art.25 – Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi	41
Art.26 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	41
Art.27 – Mutamento di destinazione d'uso.....	43
Capo II – Segnalazione Certificata di inizio attività.....	43
Art.28 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA).....	43
Art.29 – Disciplina della SCIA.....	43
Capo III – Permesso di costruire	44
Art.30 – Interventi soggetti a permesso di costruire.....	44
Art.31 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	44
Art.32 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	44
Art.33 – Permesso di costruire in deroga.....	45
Art.34 – Misure incentivanti per realizzare obiettivi di interesse pubblico	45
Art.35 – Procedimenti per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili	50
Capo IV – Contributo di costruzione.....	50
Art.36 – Contributo di costruzione	50
TITOLO IV – ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE.....	53
Capo I – Esecuzione delle opere	53
Art.37 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	53
Art.38 – Esecuzione dei lavori	54
Art.39 – Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	55
Art.40 – Dichiarazione di inagibilità.....	55
TITOLO V – NORME PARTICOLARI.....	57
Capo I – Tutela dell'ambiente	57
Art.41 – Regolamentazione delle acque reflue e meteoriche e tutela delle acque sotterranee.....	57
Art.42 – Salvaguardia e formazione del verde	59
Capo II – Indirizzi per il decoro degli edifici	62
Art.43 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	62
Art.44 – Tinteggiature e colori.....	63
Art.45 – Elementi aggettanti delle facciate.....	63
Art.46 – Allineamenti	64
Art.47 – Coperture, canali di gronda, pluviali	64
Art.48 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	64
Art.49 – Numerazione civica e tabellazioni stradali.....	65
Art.50 – Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori.....	65
Capo III – Prescrizioni varie.....	66
Art.51 – Vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico	66
Art.52 – Abbattimento delle barriere architettoniche	68
Art.53 – Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici	69
Art.54 – Strade e corti pertinenziali.....	71
Art.55 – Illuminazione stradale	74
Art.56 – Opere di scavo su spazi pubblici.....	77
Art.57 – Occupazione di suolo pubblico	79
Art.58 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	79
Art.59 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini.....	79
Art.60 – Recinzioni	80

TITOLO VI – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE	81
Capo I – Diritto edificatorio, destinazioni d'uso e dotazioni territoriali	81
Art.61 –Diritto edificatorio e perequazione urbanistica	81
Art.62 – Destinazioni d'uso	81
A – Funzioni abitative	81
B – Funzioni terziarie	81
C – Funzioni di servizio pubbliche o di interesse pubblico	81
D – Funzioni ricettive	82
E – Funzioni produttive	82
F – Funzioni agricole	82
Art.63 – Aree per attrezzature e spazi collettivi e per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	82
A – Nuove costruzioni da realizzare nelle zone ad intervento edilizio diretto	83
B – Interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme	83
C – Nuove costruzioni nelle zone di nuovo impianto.....	84
Art.64 – Dotazioni ecologiche-ambientali.....	85
Capo II – Prescrizioni e limitazioni conferenti l'attività urbanistico-edilizia.....	86
Art.65 – Distanze dalle strade e fasce di rispetto stradale	86
Art.66 – Distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona	87
Art.67 – Distanze e visuale libera nelle diverse zone urbanistiche, deroghe alle distanze.....	93
Art.68 – Attività insalubri e con significativi impatti sull'ambiente	95
Art.69 – Parcheggi di pertinenza	96
Art.70 – Installazioni pubblicitarie	98
TITOLO VII – DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DI PSC.....	99
Capo I – Disciplina per la tutela e conservazione degli insediamenti di interesse storico, culturale, testimoniale e archeologico	99
Art.71 – Tutela degli insediamenti edilizi di interesse storico, culturale e testimoniale e delle zone di interesse archeologico	99
Art.72 – Tutela delle tipologie edilizie di pregio	100
Art.73 – Aree pertinenziali di interesse testimoniale	101
Capo II – Centri storici.....	102
Art.74 – Disciplina particolareggiata degli interventi.....	102
Capo III – Ambiti urbani consolidati	103
Art.75 – Zone di vecchia formazione	103
Art.76 – Zone di completamento residenziale	104
Art.77 – Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi	104
Art.78 – Sistema dei servizi consolidati	104
Art.79 – Complessi edilizi da rifunzionalizzare	104
Art.80 – Estese pertinenze di insediamenti residenziali	105
Capo IV – Ambiti specializzati per attività produttive	105
Art.81 – Zone di completamento per attività terziarie e ricettive.....	105
Art.82 – Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali	106
Art.83 – Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi	107
Art.84 – Estese pertinenze di attività produttive o terziarie	107
Art.85 – Impianti per la distribuzione del carburante	107
Art.86 – Esercizi commerciali e destinati alla somministrazione di alimenti e bevande.....	109
Capo V – Ambiti da riqualificare e Territorio urbanizzabile.....	111
Art.87 – Interventi ammessi in assenza di Piano urbanistico attuativo	111
Capo VI – Territorio rurale	112
Art.88 – Disposizioni generali	112
Art.89 – Nuove costruzioni rurali.....	113
A – Abitazioni rurali	113
B – Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio.....	114
C – Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse	115
D – Costruzioni destinate ad altre attività ammesse nel territorio rurale	116

E – Attività agrituristiche.....	116
Art.90 – Insempiamenti esistenti nel territorio extraurbano	117
A – Attività agrituristiche.....	118
B – Complessi vincolati all'uso rurale.....	118
C – Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività	118
D – Edifici extra-agricoli.....	120
TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI.....	122
Capo I – Disposizioni transitorie sanzioni.....	122
Art.91 – Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal RUE	122
Art.92 – Tolleranze	122
Art.93 – Sanzioni	122
Art.94 – Norme transitorie	123
Art.95 – Atti di accordo con i privati	124
Art.96 – Modulistica.....	124
Art.97 – Allegati al regolamento edilizio.....	124
1. – Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (Allegato A alla delib. del Cons. Reg. n.279/2010).....	124
2. – Documentazione necessaria per i titoli abilitativi (Allegato B alla delib. Del Cons. Reg. n.279/2010).....	124
3. – Schema di convenzione da stipularsi per l'attuazione dei Piani urbanistici attuativi	124
4. – Schema di atto unilaterale d'obbligo per interventi in cui è richiesto l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti.....	124

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Contenuti generali

Art.1 – Oggetto del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
 - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale fatta eccezione per quelli esplicitamente sottoposti a nuovo PUA nel PSC
 - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare
 - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive
 - le norme procedurali e le competenze riguardanti il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi e il controllo dell'opera
 - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio
 - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse ivi comprese le modalità di applicazione delle monetizzazioni ove consentite
 - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio
 - le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore
 - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

Art.2 – Elaborati costitutivi

1. Il RUE si compone dei seguenti elaborati

fascicolo RUE1	<i>Relazione</i>
fascicolo RUE2	<i>Norme</i>
tavola RUE3	denominata " <i>Legenda delle cartografie di RUE</i> "
tavole RUE4.1/4.4	n.4 cartografie in scala 1:5.000 denominate " <i>Zonizzazione</i> "
fascicolo RUE 5	<i>VAS/ValSAT Rapporto ambientale e sintesi non tecnica</i>
fascicolo RUE 6	<i>Relazione geologica</i>

Le cartografie di *Zonizzazione*, per agevolare l'applicazione delle presenti norme, riportano anche alcune previsioni già contenute nel PSC, ove opportuno, evidenziate nella tavola di *Legenda*.

- tavole PSC6.1/PSC6.4 denominate "Tutele paesaggistiche"
- tavola PSC7 denominata "Tutele ambientali"
- tavola PSC7bis denominata "Tutela delle risorse idriche"
- tavole PSC8.1/PSC8.4 denominate "Tutele storico-culturali"
- fascicolo PSC9.1 "Relazione geologica e schede di valutazione geologica-sismica ed ambientale"
- tavola PSC9.2 "Carta di microzonazione sismica"
- elaborati di microzonazione sismica livello 2 certificati/approvati dal Dipartimento Protezione Civile
- schede dei vincoli

nei quali sono rappresentati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, con la finalità di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio, assolvendo in tal modo all'obbligo previsto dagli artt.3 bis e 3 ter dell'art.19 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

3. La rappresentazione dei vincoli e delle prescrizioni precedentemente esposti sarà successivamente adeguata, secondo le procedure di legge, agli standards regionali che saranno stabiliti nell'apposito atto di indirizzo previsto dall'art.51 della L.R. n.15/2013.

Art.3 – Lettura delle cartografie

1. Nell'attuazione delle previsioni disciplinate dal presente regolamento, in caso di mancata corrispondenza tra il contenuto delle presenti Norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto stabilito dall'articolato normativo.
2. In caso di mancata corrispondenza tra differenti elaborati grafici del RUE, POC e PSC prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiore (in scala a denominatore minore).
3. Per la definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti rappresentati negli elaborati grafici del RUE, POC e PSC le aree vanno di norma misurate attraverso la consultazione del dato numerico della cartografia informatizzata in formato vettoriale. Essendo le tavole di progetto del P.R.G. redatte su Carta Tecnica Regionale, per l'individuazione della reale superficie di intervento fondiaria o territoriale si procederà al confronto tra le cartografie di Piano e le mappe catastali; nel caso di lieve difformità tra le situazioni rappresentate graficamente nelle cartografie così messe a confronto, potranno utilizzarsi quelle riferite alle intere al limite delle particelle catastali di proprietà purché già frazionate alla data di adozione del RUE, del PSC o del POC.
4. Le cartografie del PSC, del RUE e del POC, nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti commi 3 e 4, costituiscono riferimento probante esclusivamente alle grafie introdotte dagli stessi strumenti ma non costituiscono documentazione probante rispetto all'esistenza, alla localizzazione e alla forma degli edifici e degli altri immobili rappresentati.

Art.4 – Validità ed efficacia delle previsioni

1. Il RUE ha validità a tempo indeterminato e si uniforma agli "Atti di indirizzo e coordinamento" formulati dalla Regione ai sensi dell'art.16 della L.R. 20/2000 e succ. mod. e integr.
2. Dalla data di adozione del RUE e fino all'emanazione dell'atto di approvazione, l'Amministrazione pubblica sospende ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio e all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che contrastano con le previsioni del documento adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.

3. In ogni caso le sospensioni non potranno avere durata superiore a 5 anni, salvo diversa previsione di legge.
4. Ai sensi del primo comma dell'art.41 della L.R. n.20/2000, fino all'approvazione del RUE e del POC trovano attuazione le previsioni contenute nel piano regolatore generale.
5. I titoli abilitativi divenuti efficaci anteriormente alla data di adozione del presente regolamento, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge; le prescrizioni del presente regolamento non trovano applicazione, inoltre, per le varianti ai titoli abilitativi richieste o segnalate in data antecedente all'adozione del RUE.
6. A decorrere dalla data di entrata in vigore del RUE, come previsto dall'art.33, comma 3, di L.R. n.20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In particolare il presente RUE, a partire dalla data di approvazione, sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché le disposizioni di natura edilizia in contrasto con il RUE contenute nel vigente Regolamento di igiene e sanità.

Art.5 – Valore regolamentare e pianificatorio delle norme e rapporti con gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali

1. Le normative del successivo Titolo VII "*Disciplina urbanistica degli ambiti di PSC*" assumono il valore di normative di carattere pianificatorio, mentre le normative dei rimanenti Titoli del RUE assumono il valore di normative di carattere regolamentare.
2. Oltre alle prescrizioni del presente RUE trovano comunque applicazione le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
3. I Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici e edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici e edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.
4. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) in contrasto con i contenuti dei piani urbanistici attuativi approvati, le previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni degli strumenti attuativi o di loro varianti.
5. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC, del RUE e del POC e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e non riducano la dotazione di aree per servizi pubblici.

Capo II – Strutture e organi di gestione dell'attività edilizia

Art.6 – Sportello unico per l'edilizia

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è responsabile dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio e cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio per il quale deve essere acquisito il prescritto titolo abilitativo o soggetto ad altri procedimenti edilizi. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale è attribuita esclusivamente dallo Sportello unico per l'edilizia, il quale le svolge nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 4 della L.R. n. 15/2014 e s.m.i.
2. Lo Sportello unico provvede in particolare a tutti gli adempimenti relativi alla gestione dei procedimenti inerenti:
 - a. l'approvazione dei PUA e degli altri strumenti urbanistici attuativi a livello comunale
 - b. l'Autorizzazione all'esercizio delle Attività Estrattive
 - c. i permessi di costruire. In particolare, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di P.d.C., lo Sportello Unico acquisisce i prescritti pareri e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati; se entro il suddetto termine essi non sono pervenuti o è intervenuto il dissenso, non preclusivo in via assoluta, di una o più amministrazioni interpellate, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n.241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n.241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento
 - d. gli atti abilitativi oggetto di procedura semplificata (SCIA, PAS)
 - e. gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 4. dell'art.7 della L.R. n.15/2013; in particolare, ove gli interessati ne abbiano fatto esplicita richiesta, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio, lo Sportello unico deve provvedere all'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento
 - f. la valutazione preventiva richiesta in ordine agli interventi indicati in precedenza
 - g. il certificato di conformità edilizia e agibilità
 - h. a fornire informazioni in materia urbanistica ed edilizia e consentire a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle richieste presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili
 - i. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse
 - j. il rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio
 - k. la cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio
 - l. all'esercizio della vigilanza e del controllo sull'attività edilizia ed all'adozione dei relativi provvedimenti sanzionatori, ove necessario in coordinamento con la polizia municipale.
3. Nell'ambito dei procedimenti di cui all'art.4 commi 3 e 4 della L.R. n.15/2014 e s.m.i., fino alla costituzione del (SUAP) come struttura unica di cui all'articolo 4, comma 3 della citata L.R., lo Sportello unico per l'edilizia svolge esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina dell'attività edilizia, al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere, nonché all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia.

4. Al fine di garantire celerità ed economicità nelle comunicazioni, le comunicazioni dello Sportello Unico ed i soggetti privati interessati ai suddetti procedimenti avverranno esclusivamente tramite PEC. Ove i suddetti soggetti non dispongano della PEC dovranno rilasciare obbligatoriamente formale procura al tecnico incaricato il quale risulterà destinatario unico della corrispondenza; essa verrà comunque inviata anche agli interessati ove gli stessi dispongano di indirizzo e-mail.
5. L'inoltro al SUE da parte di privati della documentazione prescritta relativamente ai ingoli procedimenti avverrà in formato cartaceo fino all'istituzione dell'obbligo di invio della stessa in formato elettronico, che verrà introdotto, anche in modo graduale, con appositi provvedimenti comunali, subordinatamente alla predisposizione ed attivazione dei necessari sistemi informatici.

Art.7 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (Q.A) è l'organo comunale consultivo costituito ai sensi dell'art.6 della L.R. n.15/2013 cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal citato art.6.
2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale relativamente:
 - agli strumenti urbanistici generali ed attuativi e loro varianti individuati al Capo III - Pianificazione urbanistica comunale, Sezione I - Strumenti della pianificazione urbanistica comunale della L.R. n.20/2000 e s.m.i.;
 - alle richieste di parere preventivo sui Piani urbanistici attuativi (PUA).
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati nei casi previsti dal comma 2 del citato art.6. A ulteriore specificazione delle suddette competenze la Commissione si esprime:
 - sulla determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte III Titolo I;
 - sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA o permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, in quanto ricadenti nei Centri storici o classificati nelle cartografie di PSC ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. n.20 del 2000, riportati nelle cartografie di Zonizzazione del presente regolamento, limitatamente agli edifici individuati come tipologie edilizie di pregio, esclusi gli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n.42/2004, soggetti a diverso procedimento.
4. La Commissione è nominata dal Sindaco ed è composta da n.5 membri esperti in edilizia, urbanistica, arte, storia e in tutela dell'ambiente, fra i quali vengono designati con l'atto di nomina il Presidente ed il Vicepresidente. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
5. Ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è attribuito un gettone di presenza in misura pari al gettone di presenza dei Consiglieri Comunali.
6. La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; i membri restano comunque in carica fino alla nomina dei nuovi commissari.
7. In caso di assenza i membri possono segnalare anche mediante e-mail entro il termine di 15 giorni i motivi che ne hanno determinato la mancata partecipazione alla seduta. Nel caso in cui membri della Commissione non partecipino a tre sedute consecutive, o risultino assenti per

almeno cinque volte in un anno, il segretario della Commissione ne dà immediata comunicazione al Sindaco, trasmettendo le eventuali giustificazioni fornite dai suddetti membri. Nel caso in cui gli assenti non abbiano prodotto giustificazioni gli stessi decadono automaticamente dalla carica e debbono essere sostituiti entro 60 giorni dalla data della seduta in cui si è verificata l'assenza ingiustificata che ne ha determinato la decadenza. La decadenza deve essere invece pronunciata dal Sindaco entro trenta giorni dal suddetto termine con specifico provvedimento nel caso in cui le motivazioni addotte dal commissario interessato per giustificare le assenze non siano ritenute adeguate; in tal caso il termine per la sostituzione decorre dalla data del provvedimento di decadenza.

8. In caso di dimissioni, o decesso di uno o più membri della Commissione, il Sindaco provvede entro sessanta giorni alla relativa sostituzione per il solo periodo di residua durata in carica della Commissione.
9. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario designato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia e, in caso di assenza, un membro indicato dalla Commissione; presenza ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, il Responsabile del competente Servizio il quale illustra gli esiti dell'istruttoria comunale sugli atti da valutare.
10. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale, di norma, almeno una volta ogni 45 giorni. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno cinque giorni prima della seduta anche per via telematica (ridotti a tre giorni in caso di urgenza); le riunioni della Commissione sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei componenti, cioè tre componenti tra i quali il Presidente o il Vicepresidente in caso di assenza del primo. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
11. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche pervenute che presentino documentazione adeguata per l'esame secondo l'ordine di presentazione. Per garantire celerità del procedimento possono inoltre essere esaminate dalla Commissione pratiche pervenute successivamente proposte dal SUE in quanto già sottoposte ad istruttoria. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i seguenti termini inderogabili:
 - 30 giorni dal ricevimento degli atti nel caso di Strumenti urbanistici generali o attuativi
 - 60 giorni dal ricevimento dell'istanza o delle integrazioni eventualmente richieste per gli interventi oggetto di permesso di costruire, Autorizzazione Unica, V.I.A. o Screening;
 - 25 giorni dal deposito della documentazione o dal ricevimento delle integrazioni eventualmente richieste relative agli interventi soggetti ad Autorizzazione paesaggistica e/o riguardanti edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ove sottosti nel contempo alle procedure edilizie cosiddette "semplificate" (SCIA, PAS) o rientranti nella cosiddetta "Attività edilizia libera".
12. Decorso i suddetti termini senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge 241/90.
13. La Commissione esprime i pareri (a) favorevole, (b) favorevole con eventuali prescrizioni, (c) contrario motivato; ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente. Le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27 della L.R. n° 15/2013.
14. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria con la convocazione del progettista per chiarimenti sulle scelte progettuali o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono comunque avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 10.
15. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione, allontanandosi dall'aula, dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della

Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera del Sindaco e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

16. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale -firmato dal Presidente e dal Segretario- che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno; i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
17. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
18. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.
19. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.

Art.8 – Indirizzi per la valutazione degli interventi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico

1. Le valutazioni degli interventi di trasformazione proposti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004, assumono come principali riferimenti i contenuti dell'accordo tra il Ministero, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle autonomie locali del 9/10/2003 e più specificatamente:
 - a) alla conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani urbanistici comunali e sovracomunali (P.T.P.R., P.T.C.P., P.S.C.);
 - b) alla coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
 - c) alla congruità dell'intervento proposto con le peculiarità del vincolo;
 - d) alla correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
2. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere redatta sulla base delle indicazioni contenute nel D.P.C.M. 12-12-2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali del paesaggio....." e relativi allegati e del D.P.R. 139/2010 ("Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica.....").
3. La verifica degli "obiettivi di qualità paesistica" è eseguita dallo Sportello unico dell'edilizia e dalla Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio con riferimento alle prescrizioni di tutela e alle limitazioni alle trasformazioni contenute nella pianificazione comunale e sovracomunale, in rapporto quindi al livello di integrità, di identità e di rilevanza dei valori paesistici riconosciuto per i diversi ambiti ed elementi dal P.T.P.R., come specificato dal P.T.C.P. e dallo strumento urbanistico comunale; le limitazioni alle trasformazioni possibili sono infatti determinate dalla pianificazione in relazione ai valori paesaggistico-ambientali riscontrati, in sintonia con i contenuti dell'accordo Ministero-Regione che definisce gli "obiettivi di qualità paesistica" con le seguenti finalità:
 - il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;

- la previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.
4. La successiva fase di valutazione di congruità dei progetti in sede comunale compete alla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio; la verifica va riferita alle peculiarità del vincolo e deve necessariamente rivolgere la propria attenzione alle caratteristiche ed agli effetti derivanti dall'intervento nel suo complesso.
- In questo senso assume particolare importanza il riconoscimento delle tipologie dei beni tutelati al fine della definizione della loro specificità; l'identificazione degli elementi che caratterizzano la peculiarità dei beni costituiscono riferimento per valutare gli effetti delle trasformazioni proposte in rapporto alla funzione da questi espressa (ecologica, economica, testimoniale), al significato storico, culturale o naturale da essi rappresentato e, infine, al valore intrinseco del bene stesso ovvero al valore che esso assume in relazione con altri oggetti dello stesso tipo o del contesto in cui esso si trova inserito.
- La congruità delle trasformazioni proposte con i valori del luogo può essere ottenuta anche attraverso la previsione di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione od alla compensazione dell'impatto dell'opera sul paesaggio, che in alcuni casi potrebbero configurarsi come attività di recupero e di riqualificazione, in particolare nei territori che abbiano subito processi di disgregazione dei caratteri morfologici, tipologici e funzionali, mediante la creazione di nuovi valori e nuove identità paesaggistiche.
- È necessario, infatti, certificare i caratteri dell'opera proposta e la sua interferenza diretta od indiretta con i valori paesaggistici-ambientali riscontrabili nell'area o nelle sue immediate vicinanze, verificando la coerenza del suo inserimento nel più ampio contesto paesaggistico di riferimento.
5. La valutazione paesaggistico-ambientale può determinare tre possibili esiti:
- il progetto viene valutato positivamente, con pieno riconoscimento della sua idoneità paesistica, in quanto riconosciuto compatibile con il contesto paesistico esistente;
 - il progetto presenta lacune non essenziali sotto il profilo localizzativo o degli interventi di integrazione e compensazione previsti. In questi casi la valutazione potrà avere esito positivo, pur dettando prescrizioni necessarie a ricondurre il progetto alla necessaria compatibilità paesaggistica, prescrizioni che potranno anche riferirsi all'inserimento paesaggistico e ad azioni di limitazione dell'impatto ambientale;
 - il progetto incide in modo negativo direttamente ed irreversibilmente sui caratteri, i valori e la invariante che caratterizzano l'area di intervento od il contesto paesaggistico-ambientale. In questi casi il progetto dovrà essere rigettato, affinché venga riformulato sulla base delle osservazioni della Commissione.
6. La Commissione, all'atto dell'insediamento, può redigere un apposito documento sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Il documento illustra i criteri ed i metodi di lavoro che la Commissione adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi. La dichiarazione di indirizzi, che potrà essere assunta anche a maggioranza dei componenti, dovrà riguardare modalità, tempi, procedure ed aspetti tecnici che dovranno regolare i lavori della Commissione stessa; la dichiarazione di indirizzi potrà venire integrata in base alle valutazioni significative che emergeranno dall'esperienza svolta dalla Commissione nell'espletamento del proprio mandato.
7. Il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia provvede a dare conoscenza della dichiarazione approvata mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 30 giorni e mediante pubblicazione sul sito web dello sportello stesso.

Capo III – Norme tecniche preliminari

Art.9 – Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici sono indicati nell'Allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.279/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, riportato nell'Allegato 1 al presente RUE.
2. Si riportano gli altri seguenti parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella deliberazione regionale precedentemente richiamata:

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = Su/St – Indice di fabbricabilità territoriale (It) = Vu/St

La massima superficie utile, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale – Il volume utile massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = Su/Sf – Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = Vu/Sf

La massima superficie utile espressa in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria – Il volume utile massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria

Destinazione d'uso in atto

La destinazione d'uso in atto in un immobile o in una unità immobiliare va riferita ai contenuti del comma 3 dell'art.28 della L.R. n.15/2013.

Attività agricola

Attività svolta dall'imprenditore agricolo. A titolo esemplificativo rientrano fra le attività agricole l'ordinaria coltivazione del fondo secondo gli orientamenti colturali del territorio, la silvicoltura, l'allevamento di animali da carne, da lavoro, da latte, da lana, da pelliccia, l'avicoltura, la cunicoltura, l'apicoltura, la bachicoltura, l'attività cinotecnica, l'acquacoltura, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dal fondo, la fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse aziendali, la valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.

Attività agromeccanica

Attività fornita a favore di terzi con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta.

Imprenditore agricolo professionale (IAP)

Soggetto che svolge le attività e possiede i requisiti previsti dall'art.2135 del Codice Civile, come sostituito dai commi 1 e 2 dell'art.1 e dall'art.10 del D.Lgs. n.228/2001 nonché dall'art.1 del D.Lgs. n.99/2004 come modificato dal D.L. n.101/2005.

Unità fondiaria agricola

E' costituita dall'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), oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e

manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse ai sensi del D.Lgs. n.228/2001 e succ. mod.

L'Unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola.

La superficie di un'Unità fondiaria agricola è costituita dalla superficie totale risultante dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

L'Unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali) ricadenti anche, eventualmente, nel territorio di Comuni diversi purché confinanti con il Comune di Alseno.

L'Unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale o con altri diritti di godimento (usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali ecc.). Nei casi in cui l'Unità fondiaria agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere assentita dai titolari dei terreni detenuti a titolo diverso, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un'Unità fondiaria agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altre Unità fondiarie agricole, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

È la superficie di un'Unità fondiaria agricola depurata delle superfici relative ai fabbricati e relative aree pertinenziali.

Allevamenti intensivi

Sono costituiti da complessi edilizi destinati all'allevamento di animali che non risultano collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti, o per quanto attiene le possibilità di smaltimento delle deiezioni; si definiscono inoltre in tal modo gli allevamenti per i quali il carico zootecnico complessivo supera i 40 q di peso vivo per ha di S.A.U. e/o le unità foraggere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame vengono acquistate completamente all'esterno dell'azienda o sono prodotte all'interno di essa ma in misura inferiore al 40% delle necessità aziendali nel caso di allevamenti di bovini e per il 30% per animali diversi quali suini, equini, avicoli ecc.

Art.10 – Definizioni per le attività e gli insediamenti commerciali

1. Le indicazioni e la normativa relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono riferite alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114, nonché alle specificazioni contenute nella D.C.R. Emilia Romagna n.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR .nn.344/2002 - 653/2005 e dalla D.A.L. n.155/2008.

Art.11 – Requisiti tecnici delle opere edilizie

1. L'esecuzione delle opere edilizie è subordinata all'osservanza dei requisiti tecnici in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico previsti dalla vigente legislazione, integrati dalle eventuali ulteriori specificazioni del presente regolamento, con particolare riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
2. I requisiti tecnici delle opere edilizie devono essere definiti e verificati:

- a) in sede progettuale con l'indicazione dei requisiti pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio e con la dichiarazione di conformità ai livelli di prestazione ed ai campi di applicazione richiesti
- b) a lavori ultimati con dichiarazione di conformità delle opere e gli eventuali collaudi richiesti dalla legislazione vigente.

Art.12 – Caratteristiche dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti e delimitati da pareti nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; non si considera come divisoria di due locali la parete interrotta da notevole apertura (almeno 2/3 della superficie) ed analogamente nel caso in cui uno di essi, per le sue piccole dimensioni, risulti parte integrante dell'altro.
2. Gli spazi dell'organismo edilizio per attività principale e secondaria devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
 - delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle funzioni abitative o lavorative previste;
 - della dotazione di arredi e/o attrezzature.
3. In particolare per edifici di abitazione sia individuale che collettiva devono essere prese in considerazione le esigenze relative alle seguenti attività:

spazi per attività principale:

- soggiorno
- preparazione e consumo dei cibi
- studio
- riposo e sonno

spazi per attività secondaria:

- circolazione e collegamento (orizzontale e verticale)
- cura e igiene della persona
- soffitta
- rimessa veicoli, motocicli e cicli
- cantine, lavanderia
- ricovero attrezzature per la cura del verde privato
- fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.

A) ALTEZZA DEI LOCALI

A1 -Destinazioni residenziali

4. Nel caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza l'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).
5. Nel caso di soffitti orizzontali per la verifica dei limiti di altezza stabiliti dal presente regolamento si fa riferimento all'altezza utile (Hu), mentre nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale(Hv).
6. I valori minimi prescritti relativamente all'altezza dei locali sono i seguenti:
 - m.2,70, con un minimo di m.1,80 per il livello inferiore nel caso di soffitto inclinato, per gli spazi per attività principale, per gli spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili
 - m. 2,40 per spazi per attività secondarie, per i soppalchi (anche per attività principali), in questo caso ammessa sia per l'altezza delle parti sovrastanti che sottostanti

- m. 2.00 per le autorimesse di capacità inferiore a 9 autovetture e per le cantine e locali analoghi e relativi collegamenti.
7. Non è consentito l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati.
 8. Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie si applicano le disposizioni previste dal precedente comma 6, con una tolleranza di cm.10.
 9. Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze derivanti dalle funzioni assegnate, rispettando in particolare le superfici minime indicate dal punto 2 del D.M. 5.7.1975 e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili.
 10. E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno stabilita in mq. 14.
 11. Ogni alloggio monolocale, deve avere una superficie utile (Su) minima non inferiore a mq. 28 per una persona ed a mq. 36 se per due persone, computando in entrambi i casi anche la superficie utile dell'eventuale soppalco.
 12. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione d'uso in atto, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi ¹ è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori a quelle stabilite al precedente comma 6, con un minimo di m. 2,40 per gli spazi per attività principale e m. 2,20 per attività secondaria, fatti salvi gli usi per i quali sono consentite altezze inferiori. Sono fatte salve le deroghe ai limiti di altezza previste dalle norme vigenti a disciplina dell'agriturismo.
 13. Nel caso di recupero abitativo di spazi esistenti con destinazione extraresidenziale si applicano le disposizioni previste al precedente comma 6; è comunque ammessa in tutti i casi di recupero abitativo una tolleranza di cm.15 rispetto alle disposizioni del precedente comma 6 qualora vengano messi in atto interventi per il risparmio energetico o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari almeno al 10% dei nuovi fabbisogni.
 14. La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:
 - la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso
 - nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è \geq m.2,40
 - nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima del soppalco è \geq m. 1.80 e l'altezza virtuale è \geq m.2,40
 - lo spazio del soppalco è aperto sul solaio sottostante
 - l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio su cui insiste il soppalco destinato ad attività principali è \geq a m.2.40
 - l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio su cui non insiste il soppalco è \geq a m.2.70
 - il locale in cui è presente il soppalco sia dotato di illuminazione naturale e ventilazione nella misura prescritta con riferimento alla somma delle superfici dei due diversi livelli.
 15. I vani di sottotetti non abitabili, di norma, non devono avere altezze utili o virtuali eccedenti mt.1,70, salvo comprovate esigenze esplicitate dal richiedente, nel qual caso la superficie risulterà ricompresa nella S.u. e continueranno ad applicarsi le disposizioni relative alle dimensioni massime delle aperture ed ai rapporti aeroilluminanti.

A2 – Destinazioni extra-residenziali

¹ Per vincoli oggettivi s'intendono quelli derivanti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, dagli strumenti urbanistici volti al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo, vincoli di salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, perdite di superficie destinabile ad attività principale.

16. Nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione extraresidenziale gli spazi devono rispettare, per forma e dimensioni, i minimi funzionali specificati ai commi successivi, nonché le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente con particolare riferimento a quelle relative all'igiene e alla sicurezza dei luoghi di lavoro; in analogia agli edifici di abitazione gli spazi con destinazione extraresidenziale sono distinti in:
- spazi per attività principale, quali i luoghi di lavoro (caratterizzati dalla presenza continua di persone)
 - spazi per attività secondaria (caratterizzati dall'assenza di persone o da presenza di esse solo occasionale e limitata a ben definite operazioni temporanee).
17. I valori minimi prescritti relativamente all'altezza dei locali sono stabiliti con riferimento alle specifiche attività lavorative da svolgere e non devono essere inferiori a:
- m 2.70 stabiliti ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. – Allegato IV – Requisiti dei luoghi di lavoro – punto 1.2.5. per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad attività commerciali e per analogia agli spazi per attività secondaria quali mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone, ecc.
 - m 3.00 stabiliti ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. – Allegato IV – punto 1.2.1.1. per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti, come definiti nel suddetto punto 1.2.1. e salvo deroghe dell'organo di vigilanza competente previste al punto 1.2.4 del suddetto D.Lgs
 - m 2.40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone, spogliatoi, ecc.
18. Gli spazi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro con particolare riferimento all'Allegato IV - Requisiti dei luoghi di lavoro – punti 1.2.1.2. e 1.2.1.3. del D.Lgs. n. 81/2008; i locali adibiti ad attività principali di tipo lavorativo debbono avere una superficie minima di 14 m²; gli spazi adibiti ad ufficio con permanenza di persone non debbono essere inferiori a 9 m², mentre i servizi igienici, dovranno avere superficie utile \geq 1.2 mq.
19. I requisiti minimi obbligatori per i locali sede di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono i seguenti:
- in materia di abbattimento barriere architettoniche, deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico accessibile distinto e separato da quelli destinati agli addetti dell'impresa di somministrazione;
 - deve essere garantita preferibilmente l'accessibilità alla totalità dei locali destinati alla somministrazione, e comunque ad almeno uno di essi;
 - debbono essere presenti adeguati spazi funzionali alla gestione differenziata dei rifiuti, degli imballaggi e dei contenitori a perdere prodotti dall'attività, al fine di incrementare la raccolta differenziata; tali spazi non dovranno di norma avere superficie inferiore a m² 10,00;
 - la superficie destinata alla somministrazione ² non dovrà essere inferiore al 40% della superficie complessiva dell'esercizio ³ al fine di garantire un equilibrato riparto fra superficie destinata alla preparazione, conservazione e produzione di alimenti e bevande, compresa quella dei locali destinati ai dipendenti, e quella dei locali a cui i clienti hanno libero accesso;
 - i locali dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico (L. 26.10.1995 n° 447, D.P.C.M. 16.04.1999 n.215, L.R. 9.5.2001 n.15, deliberazione G.R. n.673 del 14.4.2004, Zonizzazione Acustica Comunale)
20. Nel caso di interventi con destinazione finale extraresidenziale di cui alle lettere e), f), h) dell'Allegato di cui all'articolo 9, comma 1, della L.R. n.15/2013 "Definizione degli interventi

² Per superficie di somministrazione dell'esercizio è da intendersi quella netta calpestabile dei locali in cui si esercita l'attività, misurati da muro a muro, compresi gli scaffali, banchi ed altre eventuali attrezzature; restano escluse soltanto le cucine, i depositi, gli uffici, i servizi, la superficie all'aperto.

³ Per superficie totale dell'esercizio s'intende quella netta calpestabile relativa a tutti i locali utilizzati per l'esercizio dell'attività.

edilizi” da attuarsi su edifici esistenti, debbono essere garantiti i valori minimi di cui ai precedenti commi 17 e 18, fatte salve le deroghe previste ai successivi commi 20 e 21.

21. Negli interventi su edifici esistenti con destinazione extraresidenziale non comportanti cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro, previa deroga rilasciata dall'organo di vigilanza competente ai sensi dell'Allegato IV – punto 1.2.4. del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i., prescritta nel caso di attività produttive definite ai punti 1.2.1. e 1.2.4., secondo capoverso del suddetto D.Lgs.
22. Nel caso di recupero di spazi esistenti con cambio di destinazione d'uso per attività finale extraresidenziale si applicano le disposizioni previste dai precedenti commi 17 e 18; è ammessa una tolleranza di cm.15 qualora le opere non riguardino le strutture orizzontali o in alternativa vengano messi in atto interventi per il risparmio energetico o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari ad almeno il 10% dei nuovi fabbisogni.
23. E' vietato destinare al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei, fatte salve le deroghe previste dall'art.65 del D.Lgs. n.81/2008.

B) VENTILAZIONE DEGLI SPAZI CHIUSI

24. Si intende per ventilazione naturale gli scambi d'aria tra ogni singolo locale e l'ambiente circostante che avvengono sotto la spinta della pressione generata dalla differente temperatura nonché per una diversa pressione d'aria fra esterno ed interno. Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è finalizzato a:
 - regolare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
 - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
 - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
 - assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
 - assicurare l'afflusso dell'aria in misura adeguata nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
25. Devono concorrere a garantire una buona ventilazione naturale le più opportune scelte progettuali in ordine alle caratteristiche tipologiche, all'orientamento, alla collocazione delle aperture ed all'esposizione al vento degli edifici.
26. I parametri che sono utilizzati per descrivere l'areazione naturale sono:
 - R.A. = Rapporto aerante, quale rapporto fra la superficie apribile delle finestre di un ambiente e la sua area di pavimento
 - n = numero di ricambi d'aria orario "n" [m³/hm³], il quale rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno del medesimo spazio.
27. I ricambi d'aria si distinguono in:
 - continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi, interstizi delle chiusure opache, prese d'aria esterne;
 - discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.
28. Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica, da intendersi non come sostitutiva ma come integrazione dell'areazione naturale.

B1 -Destinazioni residenziali

29. Nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale gli spazi devono garantire i seguenti rapporti di areazione naturale:

spazi per attività principale:

Il livello di prestazione richiesto, espresso in numero di ricambi d'aria orario "n" [m^3/hm^3] è il seguente:

- $n > 0,5 m^3/hm^3$

Esso si intende convenzionalmente soddisfatto se è rispettata la seguente condizione:

- superficie apribile $\geq 1/8$ della superficie di pavimento a condizione che la gestione del ricambio discontinuo mediante apertura delle finestre avvenga correttamente in modo da garantire il rispetto del suddetto livello di prestazione)
- in particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura:
 - R.A. $\geq 1/8$ della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura)
 - $n \geq 0,5 m^3/hm^3$ e, in aggiunta, $n \geq 3 m^3/hm^3$ (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione

bagni, servizi igienici:

- R.A. $\geq 1/8$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)
- è ammessa l'assenza di apertura all'esterno, ed in tal caso deve essere assicurato da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui) che garantisca un numero di ricambi d'aria $n \geq 5 m^3/hm^3$
- i locali debbono essere separati dagli spazi per attività principale da disimpegno, salvo il caso di alloggi con più servizi igienici, di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti

spazi di circolazione e collegamento ad uso comune:

- R.A. $\geq 1/20$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)

spazi ad uso comune per attività collettive (es. sale condominiali):

- superficie apribile $\geq 1/8$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)

Al fine di perseguire migliori prestazioni sotto il profilo del risparmio energetico è ammesso che, per locali di significative dimensioni dotati di grandi aperture, con riferimento ad ogni locale, i serramenti siano dotati di parti fisse di superficie complessiva non superiore al 50%; in tali situazioni la gestione dei ricambi d'aria discontinui mediante controllo da parte dell'utente tramite l'apertura delle finestre, dovranno tener conto della riduzione di superficie apribile.

spazi di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'organismo abitativo destinati ad attività secondarie:

- R.A. $\geq 1/12$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)
- le cantine, le legnaie, i corridoi e collegamenti verticali al servizio della singola unità immobiliare possono essere privi di illuminazione ed areazione diretta, comprese le autorimesse per le quali è richiesto unicamente il rispetto delle norme di sicurezza vigenti in materia di prevenzione incendi

vani di sottotetti non abitabili:

- al fine di prevenire utilizzi impropri dei locali la superficie apribile non dovrà superare il valore di $1/30$ con finestre o lucernai di superficie singola non superiore a $m^2 0,80$, fermo restando che per ogni locale è comunque consentita almeno una apertura di $m^2 0,80$; queste limitazioni non trovano applicazione nei casi di recupero dei sottotetti disciplinati dalla L.R. n.11/1998.

30. Nel caso di interventi definiti alle lettere e), h) dell'Allegato di cui all'articolo 9, comma 1 della L.R. n.15/2013, con destinazione finale a residenza, debbono essere garantiti i valori minimi di areazione naturale di cui al punto precedente; nel caso di interventi di tipo diverso su edifici esistenti, negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso residenziale in essere, qualora non si raggiungano i rapporti previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, o nel caso di intervento esteso ad una porzione limitata del fabbricato e diversa da quella carente, il progettista dovrà dimostrare mediante raffronto fra i valori della situazione di fatto e quella di progetto che non viene peggiorata la situazione esistente. Allo stesso modo per garantire l'unitarietà dei prospetti potranno essere accordate deroghe nel caso di interventi parziali quando su fabbricati con diverse unità di differente proprietà.

B2 -Destinazioni extra-residenziali

31. Nel caso di interventi con destinazione finale extra-residenziale di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (solo se attuati mediante demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione urbanistica, gli spazi devono garantire i rapporti di areazione naturale ed i requisiti di seguito indicati:

spazi per attività principale:

- R.A. $\geq 1/8$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo) per uffici, ambulatori, negozi, bar e ristoranti, ecc. salvo deroghe previste dal presente comma o da altre disposizioni vigenti
- R.A. $\geq 1/10$ per locali adibiti ad attività lavorative diverse da quelle precedenti, compresi magazzini con presenza continua di persone
- R.A. $\geq 1/30$ per locali adibiti ad attività lavorative con presenza occasionale di breve durata
- almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso

Al fine di perseguire migliori prestazioni sotto il profilo del risparmio energetico è ammesso che, con riferimento ad ogni locale, i serramenti siano dotati di parti fisse di superficie complessiva non superiore al 50%.

Bagni, servizi igienici:

- R.A. $\geq 1/8$ della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)
- in assenza di apertura all'esterno, deve essere assicurato da impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui) che garantisca un numero di ricambi d'aria $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$

I suddetti locali non possono avere accesso diretto da spazi per attività principale se non attraverso disimpegni, salvo il caso di particolari destinazioni (es. alberghi)

Spazi ad uso comune per attività collettive, come per la funzione abitativa

Luoghi di lavoro:

- oltre alle norme contenute nel presente regolamento occorre attenersi a quanto prescritto dalla normativa vigente (D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i.–Allegato IV–punto1.9.1).

32. Per le medie e grandi strutture di vendita è ammesso un R.A.inferiore a condizione che l'aerazione naturale venga integrata mediante installazione di impianto di areazione forzata e condizionamento realizzato conformemente ai parametri della Norma tecnica UNI 10339 del 1995 con potenzialità proporzionata al difetto di areazione naturale previsto calcolato sulla base dell'indice di affollamento definito dalla suddetta Norma UNI. ⁴

C) ILLUMINAMENTO DEI LOCALI

33. Il controllo dell'illuminamento naturale concorre in modo determinante al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo; con riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale deve essere assicurato da elementi tecnici di adeguate caratteristiche.
34. I livelli di prestazione sono misurati dal fattore di luce diurna medio (FLDm), definito come rapporto [%], fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole. Negli spazi di fruizione per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere: $\text{FLDm} \geq 2\%$.
35. Nel caso di interventi definiti alle lettere e), h) dell'Allegato di cui all'articolo 9, comma1 della L.R. n.15/2013, con destinazione finale a residenza, debbono essere garantiti i valori minimi di

⁴ Il valore di riferimento, come da Norma UNI 10339, è per i locali di vendita pari a $32,4 \text{ m}^3/\text{h}$ /per persona con un indice di affollamento di $0,1 \text{ persone}/\text{m}^2 = n. 1 \text{ persona}/10 \text{ m}^2$ mentre per i locali di preparazione/ confezionamento è pari a $59,4 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$ di superficie degli spazi

illuminamento naturale analoghi a quelli prescritti per l'areazione al precedente punto B); nel caso di interventi di tipo diverso su edifici esistenti, negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso residenziale in essere, qualora non si raggiungano i rapporti previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, o nel caso di intervento esteso ad una porzione limitata del fabbricato e diversa da quella carente, il progettista dovrà dimostrare mediante raffronto fra i valori della situazione di fatto e quella di progetto che non viene peggiorata la situazione esistente. Allo stesso modo per garantire l'unitarietà dei prospetti potranno essere accordate deroghe nel caso di interventi parziali quando su fabbricati con diverse unità di differente proprietà.

C1 -Destinazioni residenziali

36. I livelli di prestazione definiti al precedente comma 32 si intendono convenzionalmente soddisfatti se sono rispettate le seguenti condizioni:

spazi per attività principale:

- rapporto di illuminazione $R_i \geq 1/8$ (R_i = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza $t \geq 0,7$;

bagni, servizi igienici:

- rapporto di illuminazione $R_i > 1/8$ (R_i = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)

spazi di circolazione e collegamento ad uso comune:

- rapporto di illuminazione $R_i > 1/20$ (R_i = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)

spazi ad uso comune per attività collettive (es. sale condominiali):

- rapporto di illuminazione $R_i > 1/8$ (R_i = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)

spazi di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'organismo abitativo destinate ad attività secondarie:

- rapporto di illuminazione: $> 1/12$ (R_i = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano nella muratura)
- le cantine, le legnaie, i corridoi e collegamenti verticali al servizio della singola unità immobiliare possono essere privi di illuminazione ed areazione diretta, comprese le autorimesse per le quali è richiesto unicamente il rispetto delle norme di sicurezza vigenti in materia di prevenzione incendi

vani di sottotetti non abitabili:

- al fine di prevenire utilizzi impropri dei locali il rapporto illuminante dovrà superare il valore di $1/30$ con finestre o lucernai di superficie singola non superiore a $m^2 0,80$, fermo restando che per ogni locale è comunque consentita almeno una apertura di $m^2 0,80$; queste limitazioni non trovano applicazione nei casi di recupero dei sottotetti disciplinati dalla L.R. n.11/1998.

C2 -Destinazioni extra-residenziali

37. Nei luoghi di lavoro l'illuminazione naturale ed artificiale degli spazi per attività principali deve essere garantita in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro con particolare riferimento all'Allegato IV – Requisiti dei luoghi di lavoro – punto 1.10 del D.Lgs. n. 81/2008; la superficie vetrata può essere collocata in parte a soffitto, fermo restando che ove possibile va garantita la visione di elementi del paesaggio dai punti fissi di lavoro.
38. Per le medie e grandi strutture di vendita è ammesso un rapporto di illuminazione R_i inferiore ad $1/8$ o addirittura assente a condizione che l'illuminazione naturale venga integrata o sostituita mediante installazione di impianto di illuminazione artificiale realizzato conformemente alle vigenti disposizioni di salute e sicurezza e proporzionata al difetto di illuminazione naturale.

39. Per dimostrare il rispetto del livello di prestazione richiesto al precedente comma 32 ove non si intenda fare riferimento alle condizioni stabilite al precedente comma 35, si possono usare metodi di calcolo per il raggiungimento del livello di FLDm normalmente accettati ed in tal caso si potrà procedere ad eventuale verifica a lavori ultimati con la prova in opera.
40. Per il corretto livello di illuminamento naturale occorre considerare anche il contesto naturale o antropizzato nel quale l'edificio è inserito (edifici prospicienti, ostruzioni, orografia, ecc.), tenendo presente anche le previsioni urbanistiche (edifici ammessi o previsti dagli strumenti urbanistici ma non ancora realizzati).

D) COLLEGAMENTI VERTICALI

41. Nella realizzazione delle scale dovranno essere rispettate, oltre alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (D.M. LL.PP. 236/89, punti 4.1.10 e 8.1.10) e le seguenti condizioni e prescrizioni:
- la struttura portante delle scale interne al servizio di più unità immobiliari deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco ed alle sollecitazioni orizzontali o sismiche; le pareti del vano-scala confinanti con locali abitabili devono essere in muratura laterizia o in calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo e dotate di adeguato coibente acustico. Strutture diverse sono consentite soltanto per scale interne alle unità immobiliari;
 - la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di piani abitabili composti da più unità immobiliari non deve essere inferiore a m.1,20; le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m. In tal caso devono comunque essere rispettati il rapporto tra alzata e pedata (pedata minima 25 cm), e la altezza minima del parapetto;
 - i gradini delle scale comuni devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima 30 cm.) determinato con il criterio che la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; ogni scala comune può servire un numero massimo di unità immobiliari, determinato applicando le disposizioni stabilite ai fini della sicurezza e/o prevenzione incendi;
 - nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui; potrà essere tollerata l'apertura di finestre murate di vetrocemento o con vetri opachi e telai fissi esclusivamente per l'illuminazione di locali per attività secondaria;
 - il sottotetto deve essere accessibile dal vano-scala o da botola, nel qual caso la stessa deve avere dimensione minime di m.0,60 per 0,80;
 - le scale devono essere dotate di corrimano ovvero di ringhiere o parapetti (non scalabili e non attraversabili) posti ad altezza non inferiore a mt.1,00, misurata al centro della pedata ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10. In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino. In caso di scale comuni, o di edifici aperti al pubblico, e comunque in ogni caso in cui la larghezza della rampa sia uguale o superiore a m.1,80, i corrimano dovranno essere presenti su entrambi i lati;
 - le scale prefabbricate messe in opera debbono essere realizzate nel rispetto delle norme UNI 10803 gennaio 1999, UNI 10804 gennaio 1999, UNI 10810 gennaio 1999, UNI 10811 gennaio 1999, UNI 10812 gennaio 1999.
42. Nella realizzazione degli ascensori dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:
- l'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra e comunque in edifici in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati. Ogni ascensore non potrà servire più di venti unità immobiliari. In ogni caso dovrà essere previsto un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini;
 - qualora il vano ascensore o di montacarichi fosse attiguo a camere da letto dovrà esserne separato tramite doppia parete con interposizione di coibente acustico;
 - l'impianto di ascensore deve essere progettato nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione infortuni;

- la porta della cabina deve avere luce libera minima pari a ml.0,90; sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, deve esservi uno spazio libero di non meno di ml.2,00 di profondità;
- dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le norme e specifiche tecniche previste dal D.M.LL.PP. n.236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento all'art.3, all'art.4, punti 4.1.12, all'art.6, punti 6.1 e 6.2, all'art.8, voce 8.1.12;
- dovranno in ogni caso essere rispettate le norme contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 30.04.1999, n.162 "Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio". In particolare, ai sensi delle sopracitate disposizioni, dovrà essere rispettato l'obbligo da parte dei proprietari, di comunicare al Comune la messa in esercizio degli impianti ai fini del rilascio del numero di matricola.

TITOLO II – INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI

Capo I –Interventi edilizi

Art.13 – Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini della L.R. n.15/2013 e del presente regolamento, si intendono per:

a) Interventi di manutenzione ordinaria

2. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici definite alla lett. a) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013 ed alle integrazioni successivamente introdotte dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.
3. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico, distinte in FINITURE ESTERNE (a titolo esemplificativo intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura ecc.) e FINITURE INTERNE (a titolo esemplificativo tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi ecc).
4. Per "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non vi è ricompresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
5. A titolo esemplificativo e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di manutenzione ordinaria:
 - opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.
 - opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

b) Interventi di manutenzione straordinaria

6. le opere e modifiche definite dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.

c) Interventi di restauro scientifico

7. sono volti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici o artistici di edifici di particolare pregio, secondo le definizioni contenute alla lett. c) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013.

d) Interventi di restauro e risanamento conservativo

8. le opere finalizzate alla conservazione ed alla funzionalità dell'organismo edilizio, come definite dalla lett. d) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013.

e) Ripristino tipologico

9. gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, come definiti dalla lett. e) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013.

f) Interventi di ristrutturazione edilizia

10. le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, come definite alla lett. f) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013 ed alle integrazioni successivamente introdotte dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.
11. In attuazione alle disposizioni del comma 4 dell'art.13 della L.R. n.15/2013, nei *Centri storici* di cui al Capo II del successivo Titolo VII, non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.

g) Interventi di nuova costruzione

12. la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche in ampliamento agli esistenti, e l'attrezzamento di opere infrastrutturali comportanti trasformazioni permanenti del territorio e comunque ogni intervento non rientrante nelle categorie precedentemente definite; gli interventi vanno riferiti a quelli dettagliatamente elencati alla lett. g) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013, con la specificazione che, con riferimento alla lett. g6) dell'Allegato, sono qualificati come nuove costruzioni i nuovi corpi di fabbrica pertinenziali ricadenti in zona omogenea A e quelli ricadenti in altre zone che eccedono i limiti volumetrici previsti alla suddetta lett. g6).
13. Al fine della determinazione dell'incidenza volumetrica degli edifici pertinenziali di cui alla lett. g6) dell'Allegato alla L.R. n.15/2013, il parametro da assumere per la determinazione del volume dell'edificio principale va riferito al Volume totale o lordo (Vt), come definito dalla Deliberazione della Assemblea legislativa della regione Emilia Romagna 4 febbraio 2010, n. 279 come modificata con delibera della Giunta regionale 7 luglio 2014, n.994.

h) Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

i) Demolizione con o senza ricostruzione

15. gli interventi di demolizione con ricostruzione sono finalizzati all'abbattimento di edifici esistenti e alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche su diverso sedime e con sagoma planivolumetrica differente dai precedenti edifici; gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano di norma gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dei luoghi interessati.

l) Recupero e risanamento delle aree libere

16. gli interventi che riguardano gli spazi liberi al risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse, comprendenti l'eliminazione di strutture incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con particolare attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

m) Significativi movimenti di terra

17. i rilevanti movimenti del terreno non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti comportanti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione di terreni per le usuali pratiche agricole o per l'attività edificatoria.

18. Ai sensi del presente Regolamento si intendono come “significativi” gli interventi che modificano, anche per fasi successive, la quota originaria del piano-campagna oltre le soglie minime di seguito indicate:
- superficie complessiva interessata superiore a m² 2.500
 - massima variazione di quota rispetto all'esistente superiore a m.1,20, ridotta a m.0,60 in corrispondenza dei confini di proprietà
 - variazione di quota media ponderale (volume/superficie) superiore al valore di m.0,60.
19. Le soglie di cui al precedente comma sono ridotte al 50% nelle *Zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale* e nelle *Zone di tutela naturalistica* di cui ai punti 1) e 2) dell'art.27 del PSC e nei *Principali crinali* di cui al punto 2) dell'art. 26 del PSC.
20. Non si configurano come rilevanti movimenti morfologici del suolo le modeste modifiche connesse alle attività produttive agricole, la coltivazione di cave, le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche ed il consolidamento della stabilità dei versanti ove effettuate dagli Enti ed altri soggetti competenti; sono invece ricomprese, a titolo esemplificativo, ove eccedenti le soglie di cui ai precedenti commi, le bonifiche, i prosciugamenti e tombamenti di zone umide, la sistemazione di terreni con opere di drenaggio.
21. Nelle *Zone soggette a vincolo idrogeologico*, come individuate nel PSC alla tav. PSC7, non si applicano le disposizioni dei commi precedenti, in quanto le zone sono assoggettate alla specifica normativa stabilita dal R.D.L. n.3267/1923 e dalla Deliberazione della G.R. n.1117/2000.

n) Cartelloni e altri mezzi pubblicitari

22. La collocazione lungo le strade o in vista di esse di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, come definiti dall'art.47 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada (legge n.495/1992) è soggetta ad autorizzazione nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel comma 1 dell'art.23 del Codice della Strada (Pubblicità sulle strade e sui veicoli) e degli art. 48 e 49 del suddetto Regolamento di Attuazione.

o) Recupero dei sottotetti

- le opere di recupero a fini abitativi dei sottotetti posti in edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013 anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.11/1998 come modificata dalla L.R. n.5/2014 nel rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti agli artt .2 e 3 della citata L.R.

Capo II – Strumenti urbanistici attuativi

Art.14 – Piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani urbanistici attuativi (PUA) sono strumenti urbanistici di dettaglio da redigere per l'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, conformemente alle previsioni del POC, qualora lo stesso non ne assuma i contenuti.
2. Le norme contenute nel presente Regolamento relative ai Piani urbanistici attuativi sono riferibili ai seguenti piani o programmi:
 - piani particolareggiati e piani di lottizzazione, di cui agli artt.13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167

- piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865
 - piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n.457
 - programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179
 - programmi di recupero urbano di cui all'art.11 del D.L. 5 ottobre 1993, n.398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n.493
 - programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art.4 della L.R. 3 luglio 1998, n.19, che assumono il valore e producono gli effetti del PUA ai sensi dell'art.31 della LR 20/2000.
3. I contenuti, gli elaborati costitutivi, le procedure di formazione ed approvazione e le modalità di attuazione sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale vigente, dagli artt. 31 e 35 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. e dal presente Regolamento.
4. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione di piano urbanistico attuativo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione preventiva sull'ammissibilità degli interventi previsti, allegando la documentazione stabilita dal successivo art.15 "*Elaborati dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata*".
5. I Piani Urbanistici Attuativi dovranno di norma estendersi alle intere zone individuate graficamente nelle cartografie di POC, ma potranno limitarsi anche a stralci funzionali delle stesse a condizione che, da parte dei richiedenti lo stralcio, venga presentata un'ipotesi progettuale sull'infrastrutturazione dell'intero comparto previsto; nel caso di attuazione per stralci, il procedimento avviato con la presentazione del progetto è soggetto alle procedure del Capo III della legge 241/1990. Nell'ambito del procedimento di approvazione Il Comune verifica, valutando gli eventuali apporti partecipativi dei privati coinvolti nel procedimento, la congruenza dello stralcio funzionale proposto rispetto alla ipotesi progettuale complessiva, la quale dovrà garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali tra tutti i proprietari degli immobili compresi nel perimetro di zona inserita nel POC.
6. Gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di autorizzazione al deposito del Piano completa di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa indicata nel presente regolamento; in seguito alla presentazione della domanda viene comunicato ai richiedenti il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli artt.4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
7. Il responsabile del procedimento procede alla verifica preliminare di completezza, controllando:
- che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi progettuali necessari;
 - che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - che siano stati allegati i prescritti pareri, nulla-osta ed atti di assenso comunque denominati o, in alternativa, che sia stata prodotta la documentazione completa affinché il Comune possa procedere a richiederli ai soggetti competenti.
8. Il responsabile del procedimento formula l'istruttoria tecnica, eventualmente con la collaborazione di altri servizi comunali interessati, al fine di valutare:
- se la proposta di Piano è conforme al PSC vigente;
 - se la proposta di Piano è conforme al POC vigente, ovvero comporti varianti allo stesso
 - se le proposte progettuali relative alle opere di urbanizzazione primaria sono soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e se le stesse si integrino correttamente con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
 - se le proposte progettuali riguardanti le aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze sottese e di buona manutenibilità.
9. Il responsabile del procedimento provvede inoltre:

- a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
 - ad acquisire il parere di competenza della C.Q.
10. Il responsabile del procedimento svolge le verifiche e l'istruttoria precedentemente descritte entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda; in caso di carenza o irregolarità dei documenti prodotti provvede a richiedere, in un'unica soluzione, le necessarie integrazioni documentali, stabilendo un termine non superiore a 90 giorni per la produzione delle stesse; in tal caso i termini del procedimento indicati ai commi successivi decorrono dalla data di acquisizione completa di quanto richiesto.
11. Decorso inutilmente il termine stabilito nella richiesta di integrazione di cui al comma precedente, salvo proroga accordata a seguito di richiesta motivata inoltrata dai richiedenti, verrà comunicato agli stessi che la pratica è stata respinta d'ufficio.
12. Entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data di acquisizione completa di quanto richiesto, il responsabile del procedimento, provvede, senza necessità della preventiva adozione
- a depositare il Piano per sessanta giorni per la libera consultazione presso il competente Servizio Comunale e presso il sito web comunale dandone avviso, oltre che sul BURERT e sul sito web comunale, eventualmente anche su un quotidiano a diffusione locale con spese a carico dei richiedenti
 - in alternativa a comunicare ai proponenti i rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q. e dagli altri soggetti tenuti al rilascio di nulla-osta ed atti di assenso comunque denominati, affinché gli interessati possano provvedere alle opportune rielaborazioni e/o integrazioni necessarie per rimuovere le carenze riscontrate e ripresentare il piano così modificato consentendo in tal caso di riavviare il procedimento di approvazione.
13. Qualora ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente ed a condizione che il PUA contenga
- planimetria di progetto e sezioni e profili in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari
 - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, o in alternativa, simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici
 - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle tipologie edilizie, sulle finiture e colori delle facciate, sui tipi, materiali, pendenze e colori delle coperture, sui tipi delle recinzioni
 - indicazione dei contenuti del PUA che hanno carattere vincolante per consentire il ricorso ai fini dell'attuazione alla procedura semplificata della segnalazione
- ed espletate le procedure previste al comma precedente con esito positivo, tra cui l'acquisizione del parere favorevole della C.Q, il responsabile dello Sportello unico propone l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, potranno essere assoggettati ordinariamente a SCIA, mentre il permesso di costruire sarà prescritto solo nel caso di discostamento delle previsioni progettuali dai contenuti vincolanti del Piano stesso.
14. All'atto deliberativo di approvazione del PUA può inoltre essere attribuito il valore di Permesso di Costruire, per tutti o parte degli interventi urbanizzativi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti delle opere e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo.
15. Ai Piani urbanistici attuativi già approvati si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni degli stessi fino al termine stabilito per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previsto dalla Convenzione urbanistica. Decorso tale termine, qualora siano state completate le opere di urbanizzazione, in applicazione del primo comma dell'art.17 di L.N. n.1150/1942, continuano ad applicarsi agli interventi edificatori le norme e le prescrizioni contenute nel Piano approvato, ovvero esse continuano ad applicarsi solo per la parte dotata di opere complete e diventano inefficaci per la parte in cui le opere non hanno avuto attuazione.

16. La possibilità di dare attuazione al PUA divenuto inefficace, anche mediante modifiche allo stesso, potranno apportarsi esclusivamente tramite la formazione di nuovo Piano conforme alle disposizioni vigenti al momento dell'approvazione, in applicazione del secondo comma dell'art.17 della L. n.1150/1942 e s.m.i.

Art.15 – Elaborati dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata

1. La documentazione da allegare alla richiesta di approvazione di piani urbanistici attuativi è la seguente:
- A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
La relazione deve contenere, anche con specifici allegati
- a) l'analisi del contesto ambientale in cui l'area interessata è collocata ed, in particolare per gli edifici esistenti in essa inclusi o circostanti, l'analisi storica e la descrizione dei corpi di fabbrica;
 - b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, ambientale, storico-architettonico e socioeconomico;
 - c) l'illustrazione del programma cronologico di attuazione del piano;
 - d) visura ed estratto di mappa catastale delle aree interessate dal Piano;
 - e) estratti delle cartografie del PTCP, del P.S.C. e del P.O.C. con relative legende e NTA pertinenti all'intervento.
- B. ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO
- a) ortofoto, estratti -con indicazione del perimetro dell'area interessata- della mappa catastale e della Carta Tecnica Regionale, estesi alle zone circostanti per almeno 200 m.;
 - b) planimetria, almeno in scala 1:500, comprendente:
 - 1. rilievo planialtimetrico, con l'indicazione di un caposaldo fisso permanente e delle quota assolute dei punti significativi riferite alla C.T.R.;
 - 2. rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze arboree ed arbustive;
 - 3. indicazione delle costruzioni e manufatti esistenti di qualsiasi genere;
 - 4. documentazione relativa alla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici e radiazioni non ionizzanti (quali elettrodotti AT/MT, cabine di trasformazione, ripetitori ed antenne radiobase ecc.), con specificazione della loro collocazione spaziale e dei relativi ambiti di tutela individuati ai sensi delle vigenti norme nazionali e regionali;
 - 5. reti di acquedotti, metanodotti, oleodotti, fognature, corpi idrici superficiali, condotte d'acqua superficiali e sotterranee, impianti di depurazione, altri servizi in sotterraneo quali linee elettriche, telefoniche, fibre ottiche, impianti di pubblica illuminazione, bacini e serbatoi, anche interrati, ed altre eventuali infrastrutture, con indicazione delle eventuali fasce di rispetto e/o servitù;
 - 6. viabilità e toponomastica;
 - 7. vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale, ed ulteriori vincoli di altra natura che interessino il comparto di intervento e l'immediato intorno;
 - c) per gli edifici esistenti da mantenere, piante schematiche in scala opportuna di tutti i piani. Possono essere utilizzate all'uopo le planimetrie catastali ove aggiornate, anche nelle destinazioni;
 - d) sezioni e profili del terreno e di eventuali costruzioni esistenti in scala 1:500 o 1:200, eseguite nei punti più rappresentativi, con indicazione di quote altimetriche relative ed assolute e delle altezze dei fabbricati;
 - e) documentazione fotografica dell'area di intervento e del contesto circostante, con planimetria indicante i punti di ripresa.
- C. ELABORATI DI PROGETTO
- a) planimetrie di progetto in scala 1:200 e/o 1:500 con l'indicazione

1. dell'inserimento nel contesto, riportato per un'estensione di almeno m. 200, dei collegamenti dei servizi con l'esterno, delle reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili interne ed esterne debitamente quotate, dei parcheggi pubblici e delle altre infrastrutture e servizi pubblici o di pubblico interesse;
 2. dell'assetto planoaltimetrico di progetto con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente con indicazione della quote assolute più significative riferite alla C.T.R.;
 3. delle aree distinte per destinazione (strade, marciapiedi e piste ciclabili, parcheggi pubblici distinguendo la quota di 1/50 riservata ai disabili, verde pubblico di urbanizzazione primaria, aree di urbanizzazione secondaria, aree per altri servizi pubblici quali cabine elettriche ec., lotti edificabili), opportunamente quotate e con indicazione delle singole superfici;
 4. dei servizi pubblici in sotterraneo e di superficie;
 5. delle diverse modalità di trattamento delle superfici, con distinzioni fra aree permeabili, semipermeabili ed impermeabili;
 6. del posizionamento degli accessi carrai ai singoli lotti e delle relative dimensioni, seppure parzialmente indicative; di una tabella dei lotti edificabili con indicazione delle superfici, degli indici edificatori e delle superfici/volumi edificabili;
 7. delle destinazioni specifiche delle aree e dei fabbricati con particolare riferimento al rispetto delle tutele previste dalla L.R. n.30/2000 (Elettrosmog)
- b) sezioni stradali in opportuna scala (di norma 1:50) riportanti carreggiata, banchina, marciapiedi, eventuali piste ciclabili, con ubicazione delle singole reti tecnologiche e manufatti, riportando per ognuno di essi profondità/quota altimetrica, posizione planimetrica e distanza dai servizi latitanti;
 - c) identificazione, dimensione e destinazione delle eventuali ulteriori aree da cedere al Comune ai sensi delle previsioni del PSC e del POC, con particolare riferimento alle disposizioni inerenti la perequazione urbanistica relativa ai diritti edificatori ed agli oneri per la realizzazione delle dotazioni territoriali;
 - d) sezioni e profili in scala almeno 1:500 riportanti lo skiline dei fabbricati, l'indicazione schematica delle tipologie edilizie, delle altezze e delle destinazioni d'uso distinte per ogni piano ove non omogenee;
 - e) tavole rappresentanti prospettive, assonometrie o rendering riferite ai principali punti di visuale;
 - f) progetto definitivo degli impianti tecnici, delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione, ivi compresi gli opportuni particolari costruttivi, con definizione dei punti di allacciamento ai pubblici servizi esistenti (rete idrica, comprensiva di idranti antincendio e di impianto di irrigazione del verde pubblico, rete fognaria di norma duale, comprese opere per garantire l'invarianza idraulica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, del gas, eventuali impianti di depurazione, ecc.) ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale anche esterne al comparto di intervento;
 - g) planimetria con la segnaletica stradale orizzontale e verticale di progetto;
 - h) relazione specialistica contenente i calcoli idraulici per il dimensionamento delle reti fognarie bianche e nere, la verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione in cui recapitano le reti di progetto, il dimensionamento delle opere necessarie per garantire l'invarianza idraulica;
 - i) progetto dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione dei quadri ed armadi a protezione degli stessi, con relativa relazione illuminotecnica specialistica comprendente calcoli illuminometrici di dettaglio; si richiama in proposito il rispetto della normativa di in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna richiamata nel presente RUE;
 - j) norme tecniche di attuazione che devono contenere, di massima, i seguenti dati di fatto e di progetto
 1. superficie catastale
 2. superficie territoriale con la specificazione, qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, della St relativa a ciascuna zona omogenea

3. superficie fondiaria complessiva
4. superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto
5. superficie utile e/o volumi totali esistenti nonchè massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse
6. superficie utile e/o volumi esistenti nonchè massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse
7. indice di utilizzazione fondiaria di progetto e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento
8. superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici
9. superficie destinata ad aree o opere di urbanizzazione secondaria
10. superficie aree dovute in applicazione della perequazione urbanistica
11. verifica tra i parametri di cui sopra e le prescrizioni del PSC e del POC
12. superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale
13. tipologie edilizie da adottare per l'edificazione, altezza massima degli edifici riferita ai singoli tipi edilizi
14. modalità attuative degli interventi previsti dal piano (eventuali sub-comparti, eventuali unità minime di intervento, ecc.) e definizione del rapporto fra le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il rilascio dei singoli atti abilitativi
15. norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale
 - verde pubblico con l'indicazione delle essenze da mettere a dimora e spazi di verde privato
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori
 - recinzioni
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, ecc.)
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

Le norme dovranno inoltre specificare quali fra le previsioni contenute negli elaborati del PUA hanno carattere indicativo e non prescrittivo (es.: suddivisione dei lotti, tipologie edilizie riferite al singolo lotto, ecc.) e quali modifiche, che peraltro dovranno essere limitate a variazioni di modesta entità, potranno apportarsi alle previsioni del PUA senza configurare una variante allo stesso (es. traslazione di aree di sosta a parità di superficie per modifica ubicazione accessi carrai).

Relativamente ai casi, previsti al comma 13 del precedente articolo, in cui i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, potranno essere assoggettati ordinariamente a SCIA, dovranno specificarsi i contenuti vincolanti del Piano per i quali il discostamento delle previsioni progettuali richiede l'attuazione mediante permesso di costruire.

- k) ulteriori elaborati necessari per definire i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, ove si opti per la possibilità di attuare gli interventi di trasformazione edilizia mediante SCIA;
- l) computo metrico estimativo contenente l'indicazione analitica, a corpo o a misura, delle categorie di lavoro relative alle opere di urbanizzazione primaria, le quantità previste per ogni categoria, i prezzi unitari, corrispondenti a quelli di mercato normalmente applicati, desunti ove possibile dal vigente prezzario della Camera di Commercio di Piacenza; l'elaborato concorre a definire sia la completa individuazione delle opere previste per qualità e quantità che la determinazione dell'importo delle cauzioni da prestare a garanzia della corretta esecuzione delle opere, per cui il quadro economico comprendere gli oneri per spese teniche e per IVA;

- m) capitolato speciale d'appalto delle opere di urbanizzazione, redatto con riferimento alle norme vigenti per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere pubbliche.
- D. RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA – SISMICA
Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento ai contenuti del PSC, del Quadro Conoscitivo, della VALSAT, del POC. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento anche ai fini della prevenzione del rischio sismico, garantendo la tutela delle eventuali fonti idropotabili presenti in zona. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di idonea abilitazione ai sensi di legge.
- E. STUDIO IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.) PER LA VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (V.I.A.) O LA DOCUMENTAZIONE PRESCRITTA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA/SCREENING, quando le stesse debbano essere espletate in applicazione delle norme vigenti.
- F. DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO
Documentazione dalla quale emerga che le previsioni del PUA garantiscono, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite stabiliti dalla vigente normativa di settore. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve prevedere l'attuazione di tutti i provvedimenti, opere ed accorgimenti progettuali (ad es. riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) in grado di garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori e dovranno essere comprese nella stima dei costi delle opere di urbanizzazione primaria.
- G. RAPPORTO AMBIENTALE
Dovrà essere prodotto ove non ricorrano i casi di esenzione dei PUA dallo svolgimento della procedura di valutazione ambientale previsti ai commi 4 e 5 dell'art. 5 della LR 20/2000 e ss.mm.ii.; dovrà contenere una valutazione preliminare della significatività dell'impatto ambientale indotto dall'attuazione delle previsioni del PUA (Stima degli effetti ambientali, degli impatti potenziali, individuazione e valutazione delle alternative progettuali, individuazione delle misure di mitigazione o di compensazione, costruzione e selezione degli indicatori, ecc.) e quant'altro necessario per lo svolgimento della Valutazione preventiva di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) del Piano, ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n.152/2006 e del D.Lgs. n.4/2008.
- H. SCHEMA DI CONVENZIONE
Lo schema di convenzione, che dovrà redigersi conformemente allo schema-tipo predisposto dal Comune ed allegato al presente Regolamento, contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art.28 della L.17 giugno 1942, n.1150 e dalle ulteriori disposizioni vigenti in materia.
- I. ATTI DI ASSENSO, PARERI DA ACQUISIRE DA SOGGETTI DIVERSI
- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Il parere è richiesto, in conformità con l'art.27 della L.1570/41, ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti
- b) Autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, e, nei casi previsti, della Soprintendenza ai Beni Archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004

- c) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade
 - d) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù
 - e) Approvazione dei progetti da parte delle aziende fornitrici dei servizi, dall'Autorità d'Ambito o da parte di altri soggetti competenti (es. Gestore Servizio Idrico Integrato, Gestore rete gas metano, ENEL Distribuzione, Gestore Impianti Pubblica illuminazione, Consorzio di Bonifica di Piacenza, Servizi Tecnici Bacini Affluenti del Po, ATERSIR ecc.) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano o in relazione agli effetti dalle stesse determinati
2. Alla richiesta dovrà inoltre allegarsi dichiarazione inerente i vincoli rilasciata dal Comune attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale, all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale.
 3. Ove il richiedente abbia optato per l'acquisizione totale o parziale a cura del Comune dei pareri, nulla-osta ed atti di assenso necessari per l'approvazione del progetto gli elaborati necessari dovranno essere consegnati nel numero di copie necessari e nei formati prescritti secondo le richieste dei singoli soggetti interessati.
 4. Tutta la documentazione prodotta deve essere fornita al Comune sia su supporto cartaceo nel numero di copie di volta in volta stabilito, che in formato digitale su supporto informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile. Al fine di agevolare l'attività istruttoria la documentazione progettuale dovrà inoltre essere prodotta in formato vettoriale.
 5. Nel caso in cui venga richiesta la valutazione preventiva del PUA la documentazione da allegare deve comprendere tutti gli elementi necessari per consentire una valutazione completa degli aspetti che ricorrono nell'intervento avendo riguardo, in modo in particolare, ai vincoli, agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso, agli standards urbanistici, agli aspetti morfologici delle trasformazioni e degli edifici. La documentazione minima deve essere costituita da una relazione che descriva l'analisi del contesto paesaggistico-ambientale e gli eventuali fabbricati esistenti (provenienza storica e consistenza), le caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento previsto rapportate al contesto territoriale, i principali parametri progettuali, oltre a valutazioni preliminari di natura geologica-geotecnica-sismica sottoscritte da tecnico abilitato; dovranno inoltre essere prodotti gli elaborati elencati al precedente comma¹ lettere B e C redatti in forma semplificata.

Art.16 – Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria

1. Attengono a strumenti da predisporre per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici nelle zone e nei casi specificatamente previsti negli stessi.

A – Progetto unitario

2. Il Progetto unitario è richiesto per l'attuazione di previsioni urbanistiche di aree che, pur essendo soggette ad intervento diretto, per la loro consistenza, richiedono opere minime di infrastrutturazione ed un'attuazione attraverso un programma articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifico titolo abilitativo.
3. Il Progetto unitario potrà limitarsi ad uno stralcio funzionale delle intere zone individuate graficamente nelle cartografie del R.U.E. a condizione che dai proprietari delle aree incluse in ogni singolo stralcio, venga presentato uno studio di massima di volta in volta aggiornato sull'infrastrutturazione dell'intero comparto perimetrato; nel caso di attuazione per stralci, il

procedimento avviato con la presentazione del progetto è soggetto alle procedure del Capo III della legge 241/1990.

4. Qualora si renda necessaria la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, l'esecuzione deve avvenire anticipatamente o almeno contestualmente alla graduale edificazione della zona. Il titolo abilitativo per la realizzazione delle costruzioni deve obbligatoriamente prevedere anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al servizio delle stesse ove la proprietà interessata sia la medesima; in caso contrario le suddette opere debbono già essere presenti nel rispetto delle modalità previste dall'atto d'obbligo di cui al successivo punto 5. al momento del rilascio del titolo abilitativo.
5. Nei casi previsti al precedente comma il Progetto unitario deve essere corredato di bozza di Convenzione urbanistica redatta in base allo schema in Allegato 4 al presente regolamento "Schema di convenzione per interventi in cui è richiesto l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti."

B – Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

6. La predisposizione del PRA, previsto dall'art.A-19, comma 3, della L.R. n.20/2000, è prevista come presupposto obbligatorio per l'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione dell'azienda agricola, sia ad uso residenziale che per costruzioni rurali di servizio; il PRA ha la funzione di comprovare il rapporto tra l'intervento e l'attività aziendale, verificando che le opere previste siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento della competitività dell'azienda agricola.
7. Il Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola è corredato dai seguenti elementi
 - dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire
 - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali
 - planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio
 - planimetrie dei fabbricati esistenti e di progetto con la specificazione delle dimensioni e delle destinazione d'uso
 - relazione tecnico-economica che evidenzi
 - la situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti con l'indicazione dell'ubicazione, della dimensione dell'azienda, dell'indirizzo e ciclo produttivo, dell'appartenenza ad una specifica filiera produttiva, della consistenza occupazionale specificando gli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché gli occupati già residenti sul fondo e le esperienze lavorative e formative maturate dall'imprenditore
 - l'indicazione delle produzioni, e quindi della produzione lorda vendibile, specificate per le quote destinate all'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede l'edificazione
 - le strategie di sviluppo dell'azienda con riferimento ai miglioramenti tecnici, economici, organizzativi, di mercato, alla sostenibilità ambientale, in rapporto con gli obiettivi di miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale
 - la descrizione degli investimenti previsti: tipologia, costo, caratteristiche tecniche, finalità, elementi di innovazione introdotti rispetto alla situazione in essere, con particolare riferimento al programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati di nuova costruzione, all'obiettivo di reddito previsto per gli occupati presenti in azienda alla fine del piano
 - gli orientamenti produttivi prescelti, i mezzi e gli strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati
 - le condizioni di commercializzazione previste
 - il programma di investimenti e il piano dei finanziamenti
 - la descrizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica legati alla

realizzazione degli investimenti e necessari quali compensazioni territoriali ove prescritti.

Capo III – Nulla-osta amministrativo

Art.17 – Interventi privi di rilevanza edilizia soggetti a nulla-osta amministrativo

1. L'installazione, la realizzazione o la modifica delle opere di seguito elencate, non configurandosi come interventi assoggettati a procedimento abilitativo di natura edilizia, ma che si ritiene opportuno assoggettare ad uno snello controllo comunale preventivo, è subordinata al rilascio di preventivo nulla-osta amministrativo che, qualora interessi aree di competenza comunale, assume contestualmente il valore di autorizzazione all'occupazione temporanea o permanente all'occupazione di suolo pubblico:
 - a) mezzi pubblicitari diversi dai "Cartelloni pubblicitari" come definiti al precedente art.13 (es.: insegne d'esercizio, ecc.);
 - b) tende pensili sulle fronti esterne degli edifici solo se posti su fronti prospicienti su spazi pubblici;
 - c) opere di scavo su spazi pubblici comunali, realizzazione di manufatti permanenti anche interrati di modeste dimensioni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche collocati su suolo pubblico comunale realizzate da soggetti gestori di servizi pubblici, salvo il caso di interventi urgenti per i quali sarà sufficiente per l'inizio dei lavori l'inoltro preventivo dell'istanza;
 - d) manufatti fissi di arredo esterno collocate in modo permanente da soggetti pubblici o privati su suolo pubblico comunale quali fioriere, panchine, chioschi, dissuasori di sosta;
 - e) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal RUE all'art.42 "Salvaguardia e formazione del verde";
 - f) ogni altra opera riconducibile alle precedenti, per analogia, non soggetta a diverso procedimento.
2. La richiesta di nulla-osta amministrativo, redatta sulla base dei fac-simili predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia, contenente generalità, residenza, domicilio e codice fiscale del richiedente, deve essere inoltrata dall'avente titolo al suddetto ufficio; solo nel caso di interventi che presentino significative dimensioni e/o particolari implicazioni sotto il profilo della sicurezza e/o stabilità, essa dovrà essere corredata dagli opportuni elaborati esplicativi indicati al comma successivo sottoscritti da un tecnico progettista responsabile per le opere e le installazioni anche nella fase della realizzazione.
3. Alla richiesta devono essere allegati, di norma, in relazione alla specifica natura e consistenza dell'intervento, i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:
 - estratto cartografico con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (n.2 copie);
 - sintetica relazione descrittiva dell'intervento (n.2 copie);
 - documentazione fotografica (eccettuato il taglio alberature)(n.1 copia);
 - eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., ove richiesti dalla legislazione di settore (n.1 copia);
 - in generale, elaborati necessari, in relazione allo specifico intervento, al fine dell'univoca comprensione dell'oggetto del nulla-osta richiesto (n.2 copie).
4. Entro il termine di 20 giorni dalla presentazione della domanda di nulla-osta amministrativo, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed emette il provvedimento definitivo di rilascio o diniego; il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è comunque subordinato all'avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale dell'importo eventualmente dovuto per l'occupazione del

suolo pubblico e fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

5. Il termine di 20 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale fissata dal precedente comma 3, le quali potranno riguardare solo eventuali ulteriori documenti tecnico-amministrativi di specifico interesse per le opere richieste.
6. L'iter procedimentale della richiesta decorre nuovamente dall'inizio a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa; decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio dandone comunicazione all'interessato.
7. La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di nulla-osta amministrativo deve essere assunta entro il termine di cui al comma 4, ovvero del nuovo termine derivante dalla produzione integrale delle integrazioni documentali richieste; decorso inutilmente tale termine, la domanda di nulla-osta amministrativo si intende accolta.
8. Il rilascio del nulla-osta amministrativo in forma espressa è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita da Comune.
9. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 del presente articolo in assenza del nulla-osta amministrativo o in difformità da esso, comporta l'irrogazione a carico del responsabile di una sanzione amministrativa, determinata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, caso per caso, rapportata alla rilevanza economica dell'intervento, con un minimo di €. 25,00 ed un massimo di €. 250,00.

Capo IV – Interventi non soggetti a titoli abilitativi

Art.18 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, gli interventi previsti dal 1° comma dell'art.7 della L.R. n.15/2013, come successivamente integrato e modificato dalle disposizioni apportate dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.
2. L'esecuzione di queste opere è subordinata, ove previsto dai commi 2, 2 bis, 3 del suddetto art.7 agli adempimenti ivi previsti; per le opere temporanee insistenti su suolo pubblico comunale il periodo di permanenza è regolato dalla durata della concessione del suolo pubblico.
3. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art.9, comma 3 della L.R. n.15/2013, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori le opere e gli interventi indicati al comma 4 dell'art.7 della L.R. n.15/2013. L'esecuzione di queste opere è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.
4. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa. L'esecuzione di tali opere è comunque subordinata all'osservanza degli eventuali adempimenti prescritti dalla normativa sismica, dalle norme di sicurezza sul lavoro, di prevenzione incendi e dal Codice dei Beni Culturali.

5. Nei casi di attività edilizia libera di cui all'articolo 7, comma 4 della L.R. n.15/2013, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

CAPO V – Opere ed interventi soggetti a particolari adempimenti procedurali

Art.19 – Particolari adempimenti procedurali

1. Le attività edilizie e gli interventi di seguito elencati sono assoggettati a specifici e particolari adempimenti procedurali, ai sensi della legislazione nazionale o regionale e di particolari discipline di settore vigenti:
 - a) gli interventi sui beni culturali di interesse storico-artistico ricadenti negli elenchi previsti dal titolo I del D.Lgs. n.42/2004 sono sottoposti alla preventiva approvazione della soprintendenza, secondo le procedure degli artt. da 22 a 27 del D.Lgs. stesso
 - b) le opere su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. n.42/2004 (zone di interesse paesaggistico) sono sottoposte alla preventiva autorizzazione di cui agli artt.146 e 147 del D.Lgs. stesso, rilasciata dal Comune con specifico provvedimento, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e inviata alla competente Soprintendenza per l'acquisizione del relativo parere; per gli interventi in assenza di autorizzazione paesaggistica di cui al comma 1-*ter* dell'art.181 del D.Lgs. n.42/2004 è ammessa la regolarizzazione mediante espletamento del procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi con le modalità previste dall'art.167, comma 5, del citato D.Lgs.
 - c) le opere ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico sono sottoposte alla procedura autorizzativa prevista dal combinato disposto del R.D. 30/12/1923, n.3267 e delle L.R. n.3/1999, n.22/2000 e n.20/2000, nonché della Direttiva Regionale approvata con deliberazione di Giunta Regionale 11/7/2000 n.1117
 - d) nel territorio del Comune di Alseno l'area del Parco Regionale dello Stirone e del Piacenziano coincide con quella del SIC IT 40200003 "Torrente Stirone".
All'interno del Parco Regionale dello Stirone e del Piacenziano, istituito e disciplinato dagli art.21 e seguenti della L.R. 24 del 23/12/2011, qualsiasi piano, progetto, attività, opera, impianto o intervento deve acquisire, ad esclusione della zona D, il relativo parere o null'osta da parte dell'Ente Gestore dell'Area Protetta, ai sensi degli art.39 e 40 della L.R. n.6/2005 e della D.G.R. n.343/2010.
All'interno del SIC IT 40200003 "Torrente Stirone" qualsiasi piano, progetto, attività, opera, impianto o intervento è assoggettata a procedura di valutazione di incidenza ai sensi della L.R. n.7/2004 e della D.G.R. n.1191 del 30/7/2007. La valutazione è effettuata nel rispetto delle Misure Generali di Conservazione (MGC), contenute nella D.G.R. n.1419/2013, delle Misure Specifiche di Conservazione (MSC) e del Piano di Gestione (PdG) approvati con D.G.R. n.359/2014 e di altri dispositivi regolamentari da essa derivati.
 - e) le opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, di cui alla L.R. n.9/1999 e succ. mod. sono assoggettate alle specifiche procedure di screening o di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A)
 - f) i procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n.160 del 2010, anche ove costituenti variante al POC o al RUE ai sensi dell'art.8 del suddetto Decreto, debbono essere svolti dallo Sportello Unico delle Attività Produttive il quale, conformemente alle

disposizioni dell'art.5 della L.R. n.15/2013, acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, e rilascia il titolo unico per l'attuazione dell'intervento e l'avvio dell'attività.

TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI

Capo I – Disposizioni comuni ai titoli abitativi

Art.20 – Definizione dei titoli abilitativi, soggetti aventi titolo

1. Ad esclusione degli interventi non soggetti a titolo abilitativo di cui al prec. art.18, l'attività edilizia, anche su aree demaniali, è soggetta a titolo abilitativo, come stabilito dall'art.9 della L.R. n.15/2013; la realizzazione degli interventi è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi sono costituiti dalla *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)* e dal *Permesso di Costruire*; entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
3. Hanno titolo a richiedere i titoli abilitativi i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi
 - d) l'usufruttuario ed il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi eventualmente rientranti nel titolo
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile
 - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L.279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione
 - h) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

Nei casi a), b), c), d), il titolo deve essere attestato da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente gli estremi dell'atto di acquisizione della proprietà o di diverso diritto reale di godimento, della sua registrazione e trascrizione; per gli interventi in aree P.E.E.P., P.I.P. o delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 865/71 è sufficiente richiamare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art.1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità a produrlo, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura
4. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o ad altri aventi causa. La richiesta di voltura del titolo abilitativo deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia allegando una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al documento di acquisizione del titolo di proprietà o di diverso diritto reale di godimento, contenente gli estremi dell'atto, della sua registrazione e trascrizione. La voltura non modifica i termini di validità del titolo abilitativo, fermo restando la facoltà di richiesta di proroghe previste dalla legislazione vigente.

Art.21 – Opere e interventi soggetti a procedure abilitative speciali

1. Non sono soggette ai titoli abilitativi di cui all'art.9 della L.R. n.15/2013:
 - le opere e gli interventi elencati ai commi 1 e 4 dell'art.10 della suddetta L.R. n.15/2013
 - la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, le opere connesse e le infrastrutture indispensabili, nonché le modifiche sostanziali degli impianti stessi, sono soggetti all'Autorizzazione Unica di cui all'art.12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., oltre che nel rispetto dalle linee guida adottate ai sensi del comma 10 del medesimo articolo 12 nonché dalle relative disposizioni delle Regioni
 - la costruzione e l'esercizio degli impianti di cogenerazione di potenza termica inferiore ai 300 MW, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dall'amministrazione competente ai sensi dell' art. 8 del D.Lgs. n. 20/2007 nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico
 - la realizzazione di linee e impianti per il trasporto, la trasformazione e la distribuzione di energia elettrica, comunque prodotta, avente tensione non superiore a 150 mila volts, disciplinata dalla L.R. n.10/1993 e s.m.i.
 - le attività estrattive, laddove consentite nell'ambito del P.A.E., sono soggette alle procedure autorizzatorie previste al Titolo III “*Provvedimenti autorizzativi*” della L.R. n.17/91 e s.m., nonché dalle specifiche disposizioni del P.I.A.E. e del P.A.E. vigenti
 - gli impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile devono essere autorizzati dando attuazione alle speciali procedure previste dalla L.R. n.30/2000, come modificata dalla L.R. n.30/2002 e dal combinato disposto fra le suddette normative.

Art.22 – Valutazione preventiva

1. Il procedimento della valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento è disciplinato dall'art. 21 della L.R. n.15/2013.
2. Gli elaborati a corredo dell'istanza devono comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso; di norma devono contenere la seguente documentazione minima:
 - a) planimetria in scala idonea che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento
 - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala idonea con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e dello stato del sovrasuolo e del sottosuolo
 - c) ove opportuni o necessari ai fini dell'espressione della valutazione preventiva, l'indicazione delle piante di tutti i piani degli immobili, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e delle opportune sezioni
 - d) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato
 - e) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata, se necessario, da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme; l'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata
 - f) calcoli planivolumetrici di verifica degli indici urbanistico-edilizi
 - g) altri elaborati e/o documenti ritenuti necessari, al fine della formulazione del parere, per una migliore esplicazione dell'intervento richiesto.

3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione; trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata e negli ulteriori elaborati progettuali prodotti.
4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva; le stesse conservano la propria validità per un anno, purché non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in misura pari a due terzi di quella stabilita per il rilascio del permesso di costruire.

Art.23 – Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori le modifiche indicate dall'art.14 bis della L.R. n.23/2004 inserito dalla L.R. n.15/2013.

Art.24 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche apportate al progetto previsto dal titolo abilitativo che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono regolamentate dalla disciplina prevista dall'art.22 della L.R. n.15/2013.

Art.25 – Elaborati progettuali e documentazione da allegare ai titoli abilitativi

1. Gli elaborati progettuali e la documentazione da allegare ai titoli abilitativi sono indicati nell'Allegato B alla deliberazione del Consiglio Regionale n.279/2010 – *Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*, riportato nell'Allegato 2 al presente RUE; la documentazione prevista potrà subire modifiche e integrazioni in seguito all'approvazione di Atti regionali di coordinamento tecnico previsti dall'art.12 della L.R. n.15/2013.
2. I suddetti elaborati e documenti dovranno essere prodotti in formato cartaceo fino all'istituzione dell'obbligo di invio in formato elettronico, istituito con appositi provvedimenti comunali subordinatamente alla predisposizione ed attivazione dei necessari sistemi informatici.

Art.26 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. L'avviso di rilascio dei permessi di costruire deve essere pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi; anche in periodo successivo i soggetti interessati possono prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, allo scopo di richiedere al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

3. A seguito della presentazione della domanda di riesame, in cui devono essere indicati i motivi, opportunamente documentati, per cui si ritiene l'atto interessato illegittimo e quindi annullabile, ove si ravvisi la manifesta irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza della richiesta, il Sindaco conclude il procedimento con un provvedimento espresso di diniego redatto in forma semplificata, la cui motivazione può consistere in un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo.
4. Ove non si proceda ai sensi del precedente comma, in applicazione dell'art.7 della L. n.241/90 e s.m.i., con le modalità previste dall'art.8 della stessa legge, viene comunicato l'avvio del procedimento al richiedente il riesame, agli eventuali soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, nonché a quelli che eventualmente per legge debbono intervenire. Qualora dal provvedimento in accoglimento dell'istanza possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai richiedenti, il Comune è tenuto a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento.
5. Ai sensi dell'art.9 della L. n.241/90 e s.m.i. qualunque soggetto cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ha facoltà di intervenire nel procedimento. Ai sensi del successivo art.10 della legge medesima, i soggetti di cui all'art.7 e quelli intervenuti ai sensi dell'art.9 hanno diritto:
 - a prendere visione degli atti del procedimento
 - a presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.
6. L'Amministrazione, richiede allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del Permesso di costruire. Il responsabile dello sportello unico redige apposita relazione in merito:
 - a) all'avvenuto accertamento e meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del Permesso di costruire, in considerazione dell'interesse pubblico o privato.
7. L'Amministrazione, nei successivi quindici giorni ha la facoltà di contestare al titolare del Permesso, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, assegnando ad essi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni.
8. Il procedimento di riesame è concluso entro il termine di sessanta giorni con atto motivato del Sindaco.
9. Qualora, a seguito del riesame del titolo abilitativo, il Sindaco pervenga alla determinazione di adottare un provvedimento negativo all'accoglimento dell'istanza, ai sensi dell'art.10 bis della L. n.241/90 e s.m.i., è tenuto a comunicare tempestivamente ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza di esse, dalla scadenza del suddetto termine di 10 giorni. Dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.
10. Qualora, a seguito del riesame del titolo abilitativo, il Sindaco pervenga invece alla constatazione della illegittimità del titolo abilitativo, ove ricorrano i presupposti richiesti dalle disposizioni vigenti per l'assunzione dell'annullamento d'ufficio, provvederà ad assumere tale atto ai sensi dell'art. 21-nonies. della L. n.241/90 e s.m.i.
11. A seguito dell'intervenuto annullamento disposto dal Sindaco, lo Sportello Unico provvederà ai conseguenti adempimenti previsti dall'art.38 del D.P.R. 380/2001.

Art.27 – Mutamento di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili sono regolamentati dall'art.28 della L.R. n.15/2013, come sostituito dall'art.34 della L.R. n.9/2015.
2. Il presente R.U.E. stabilisce in tutti gli ambiti del territorio comunale da esso disciplinati le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili; le suddette norme verranno adeguate alle definizioni uniformi stabilite dall'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, comma 4, lettera g), ove emanato.
3. Al fine della determinazione delle destinazioni d'uso in atto e dei relativi mutamenti si fa inoltre riferimento alle diverse funzioni dettagliate nel succ. art. 62 "*Destinazioni d'uso*".
4. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita ai sensi del citato art.28 della L.R. n.15/2014.

Capo II – Segnalazione Certificata di inizio attività

Art.28 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire:
 - a) gli interventi definiti dall'art.13 della L.R. n.15/2013, con le integrazioni introdotte per le varianti in corso d'opera dal comma 2bis dell'art.22 del T.U. edilizia
 - b) la regolarizzazione di opere abusive mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 mediante presentazione di SCIA in sanatoria
 - c) gli interventi sugli elettrodotti che comportino varianti di lunghezza non superiore a m.1.500 e che utilizzino il medesimo tracciato, ovvero se ne discostino per un massimo di 40 m. e componenti di linea, nonché varianti all'interno delle stazioni elettriche che non comportino aumenti della cubatura degli edifici
 - d) gli interventi per l'attuazione delle previsioni contenute nei PUA, in seguito ad espressa richiesta dei soggetti proponenti, nel caso in cui il piano sia redatto con i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi specificati al comma 13 del prec. art.14 "*Piani urbanistici attuativi*".
 - e) l'installazione dei cartelli pubblicitari, come definiti dall'art.47 comma 4 del Regolamento del C.d.S.
2. In attuazione delle disposizioni del comma 4 dell'art.13 della L.R. n.15/2013, nei Centri storici, di cui al Capo II del successivo Titolo VII, nei complessi a cui si applica la disciplina dell'art.72 "*Tutela delle tipologie edilizie di pregio*", non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma ed i lavori di ristrutturazione edilizia consentiti non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Art.29 – Disciplina della SCIA

1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dei contenuti dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12 della L.R. n.15/2013, deve essere corredata dalla documentazione prescritta dalle disposizioni vigenti e dal presente regolamento ed è sottoposta alla disciplina prevista dall'art.14 della legge

medesima, come successivamente integrato e modificato dalle disposizioni apportate dal D.L. n.133/2014 come convertito dalla legge 164/2014.

2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesta, limitatamente alle opere ingiunte, la SCIA.
3. Nel caso di SCIA con inizio dei lavori differito si applicano le disposizioni dell'art.15 della L.R. n.15/2013.
4. I termini di validità della SCIA sono regolamentati dall'art.16 della L.R. n.15/2013.
5. Agli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA si applicano le sanzioni previste dall'art.16 della L.R. 23/2004 e s.m.i.

Capo III – Permesso di costruire

Art.30 – Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi definiti dall'art.17 della L.R. 15/2013.
2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dal precedente art.24 "*Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo*", conformemente alle disposizioni dell'art.22, comma 1, lett. a), b) e c) della L.R. n.15/2013, trattandosi di varianti che non possono essere oggetto di SCIA a fine lavori.
3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 18/8/2000 n.267, non è richiesto, limitatamente alle opere ingiunte, il permesso di costruire.

Art.31 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è stabilito dall'art.18 della L.R. n.15/2013.
2. I progetti particolarmente complessi richiamati al comma 9 del predetto art.18 per i quali il termine di conclusione del procedimento relativo al P.d.C. è raddoppiato sono riferibili, fino all'approvazione dello specifico atto di coordinamento tecnico regionale, ai seguenti interventi:
 - edifici prevalentemente residenziali con superficie utile superiore a mq.1.000
 - strutture per esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a mq.800
 - insediamenti produttivi o per altre attività terziarie diverse dalle commerciali con superficie utile superiore a mq.2.000
 - ogni ulteriore intervento con parametri pari ad almeno il 50% di quelli precedentemente definiti, qualora oggetto di procedimento particolarmente complesso in relazione ad una rilevante compresenza di vincoli di natura storico-architettonica, ambientale o archeologica, di sicurezza idraulica, di tutela idrogeologica, ecc.

Art.32 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Le caratteristiche ed i termini di efficacia del permesso di costruire sono disciplinati dall'art.19 della L.R. n.15/2013.

2. Il permesso di costruire, oltre che nei casi indicati nell'art.19 della L.R. n.15/2013, decade negli altri seguenti:
 - a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data della comunicazione del suo rilascio; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, da inoltrarsi prima della scadenza dei 60 giorni al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia, il termine può essere prorogato dal Responsabile dello Sportello Unico fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali il permesso di costruire decade
 - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nell'atto di permesso o nel nuovo termine prorogato
 - c) a seguito di provvedimento di annullamento in via di autotutela per mancanza di legittimità.
3. La decadenza opera automaticamente al verificarsi di una delle condizioni a) o b) del precedente comma, senza la necessità di alcuna dichiarazione espressa e formale da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, fermo restando che comunque è facoltà del Responsabile stesso di dichiarare la decadenza con apposito atto notificato agli interessati. Nell'ipotesi indicata con lettera c), la decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con apposito provvedimento notificato agli interessati.
4. I permessi di costruire assentiti per decorrenza dei termini, nel caso in cui vengano riscontrati contrasti con le norme vigenti sono annullati per mancanza di legittimità.

Art.33 – Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato nei casi e con le modalità previsti dall'art.20 della L.R. n.15/2013 e, ai sensi del comma 1bis dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per interventi di ristrutturazione edilizia attuati anche in aree industriali dismesse nei limiti e alle condizioni stabiliti nel suddetto art.14.

Art.34 – Misure incentivanti per realizzare obiettivi di interesse pubblico

1. Ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.28/2011 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento mediante FER in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del D.Lgs. suddetto D.Lgs. n.28/2011, (cioè dal 35% al 45,5% fino al 31.12.2016 e dal 50% al 65% dal 01.01.2017) beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali e fatte salve le aree individuate come zona omogenea A; il suddetto bonus è riferito alla S.u. o al Volume totale o lordo, con riferimento ai parametri edilizi-urbanistici stabiliti dal RUE per le singole zone interessate. Nel caso in cui le disposizioni incentivanti introdotte dalle presenti norme stabiliscano misure analoghe alla disciplina statale soprarichiamata ma con un diverso meccanismo di regolazione è data facoltà all'interessato di optare per le misure più favorevoli.
2. Al fine di favorire ulteriormente il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente e di definire la disciplina degli strumenti urbanistici comunali in merito alle distanze di cui al precedente comma, il presente regolamento recepisce integralmente le misure di incentivazione previste al comma 2 dell'art.11 della L.R. n.15/2013, le quali trovano applicazione in tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone omogenee A.
3. In applicazione dell'art.7 ter della L.R. n.20/2000 recante "*Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente*" le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale relative ad interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di ristrutturazione possono usufruire, oltre che delle misure citate ai commi

precedenti, di incentivi di tipo volumetrico o di superficie utile aggiuntivi, ove i progetti presentati per conseguire il titolo abilitativo siano finalizzati a realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- a) promuovere la *riqualificazione urbana*, mediante la sostituzione integrale di fabbricati con caratteristiche e prestazioni inadeguate, da attuare in alternativa ad interventi conservativi dell'esistente, riducendo in tal modo il consumo di suolo
 - b) realizzare *interventi di adeguamento o miglioramento sismico* in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, che prevedano misure aggiuntive rispetto a quelle minime prescritte ed inoltre promuovere la sostituzione edilizia al fine di migliorare significativamente la sicurezza sismica globale
 - c) garantire il *requisito dell'accessibilità in materia di eliminazione delle barriere architettoniche* per interventi edilizi in cui tale obiettivo non è prescritto dalle disposizioni vigenti.
4. I suddetti incentivi, che in alcuni casi sono estesi anche agli interventi di nuova costruzione, sono parametrati ai livelli prestazionali raggiunti, come di seguito indicato:
- a. interventi per la riqualificazione urbana:
le presenti norme intendono incentivare la sostituzione o comunque la riqualificazione del tessuto edilizio con riferimento prioritario agli edifici non utilizzati in quanto non abitabili a causa delle pessime condizioni di conservazione, oltre che agli edifici utilizzati con caratteristiche e prestazioni scadenti e nettamente inferiori a quelle prescritte per le nuove costruzioni, sia in materia di sicurezza sismica, di risparmio energetico, di comfort abitativo, di accessibilità ed anche sotto il profilo della qualità architettonica.
A tal fine sono previsti sistemi incentivanti indicati nelle singole misure stabilite ai punti successivi volte a favorire interventi di sostituzione integrale del tessuto edilizio in alternativa al suo semplice recupero mediante Ristrutturazione edilizia c.d. "*conservativa*" ⁵.
 - b. realizzazione di interventi di miglioramento della sicurezza ai fini sismici ⁶, di risparmio energetico e finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili.
5. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela di cui al Capo I "*Disciplina per la tutela e conservazione degli insediamenti di interesse storico, culturale e testimoniale*" e Capo II "*Centri storici*" del successivo Titolo VII, vengono riconosciuti incentivi comportanti incrementi di S.u. e/o volume e/o con aumento del numero di piani abitabili in deroga ai carichi urbanistici massimi previsti per ogni singola zona al successivo Titolo VII, con la finalità di perseguire l'obiettivo

⁵ Ristrutturazione edilizia "conservativa": se l'intervento prevede la conservazione della struttura complessiva dell'edificio originario (cioè non ne prevede la demolizione e ricostruzione integrale); essa è definita "LEGGERA" se si limita ad un insieme sistematico di opere sull'edificio esistente, quindi con esclusione delle limitate modifiche che configurano la "Ristrutturazione Ricostruttiva Pesante"

⁶ Interventi di miglioramento della sicurezza ai fini sismici

8.4.1 intervento di adeguamento

È fatto obbligo di procedere alla valutazione della sicurezza e, qualora necessario, all'adeguamento della costruzione, a chiunque intenda:

- a) sopraelevare la costruzione;
- b) ampliare la costruzione mediante opere strutturalmente connesse alla costruzione;
- c) apportare variazioni di classe e/o di destinazione d'uso che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10%; resta comunque fermo l'obbligo di procedere alla verifica locale delle singole parti e/o elementi della struttura, anche se interessano porzioni limitate della costruzione;
- d) effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente.

In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento, secondo le indicazioni del presente capitolo.

Una variazione dell'altezza dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, sempre che resti immutato il numero di piani, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a) e b). In tal caso non è necessario procedere all'adeguamento, salvo che non ricorrano le condizioni di cui ai precedenti punti c) o d).

8.4.2 intervento di miglioramento

Rientrano negli interventi di miglioramento tutti gli interventi che siano comunque finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate.

È possibile eseguire interventi di miglioramento nei casi in cui non ricorrano le condizioni specificate al paragrafo 8.4.1. Il progetto e la valutazione della sicurezza dovranno essere estesi a tutte le parti della struttura potenzialmente interessate da modifiche di comportamento, nonché alla struttura nel suo insieme.

dell'adeguamento delle costruzioni ai fini sismici, di risparmio energetico e utilizzo delle fonti rinnovabili e per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nei casi e con le modalità successivamente indicati, fermo restando che i diversi incentivi di carattere sismico, per il risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche sono cumulabili tra loro.

INCENTIVO N.1 (SICUREZZA SISMICA)		
DEFINIZIONE INTERVENTO ED INCENTIVO CORRISPONDENTE		AMBITI DI APPLICAZIONE
Ristrutturazione conservativa ed ampliamento	Definizione incentivo	Art.75 – Zone di vecchia formazione Art.76 – Zone di completamento residenziale
Intervento di Adeguamento non prescritto	Incremento Uf/Vt 10%	Art.77 – Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi
Intervento di Miglioramento non prescritto	Incremento Uf/Vt 5 %	Art.79 – Complessi edilizi da rifunzionalizzare Art.81 – Zone di completamento per attività terziarie e ricettive Art.82 – Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali Art.83 – Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi Art. 89 – lett.A - Abitazioni rurali Art.90- lett.C Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano – Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività Art.90 - lett.D Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano - Edifici extra-agricoli non aventi origine rurale

INCENTIVO N.2 (RISPARMIO ENERGETICO)		
DEFINIZIONE INTERVENTO ED INCENTIVO CORRISPONDENTE		AMBITI DI APPLICAZIONE
Ristrutturazione conservativa ed ampliamento, demolizione e ricostruzione con ampliamento, nuova costruzione	Definizione incentivo	
<u>Per i fabbricati residenziali</u> fabbricato certificabile in classe B	Incremento Uf/Vt 5%	Art.75 – Zone di vecchia formazione Art.76 – Zone di completamento residenziale Art.77 – Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi
<u>Per i fabbricati residenziali</u> fabbricato certificabile in classe A	Incremento Uf/Vt 10%	Art.79 – Complessi edilizi da rifunzionalizzare Art.81 – Zone di completamento per attività terziarie e ricettive
<u>Per i fabbricati extraresidenziali SOGGETTI all'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica ai sensi della del. A.L. Regione E.R. n. 156/2008 e ss.mm.ii.</u> messa in atto di interventi per la produzione di <u>energia termica</u> per riscaldamento, raffrescamento e produzione da FER in misura almeno pari al 20% in aggiunta ai limiti di copertura minima dei consumi complessivamente previsti per i suddetti usi stabiliti dalle disposizioni vigenti al momento della richiesta del titolo edilizio	Incremento Uf/Vt in misura del 1% per ogni scaglione di copertura dei consumi del 10%	Art.82 – Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali Art.83 – Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi Art. 89 – lett.A - Abitazioni rurali Art.89 – lett.B, Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio
<u>Per i fabbricati extraresidenziali SOGGETTI all'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica ai sensi della del. A.L. Regione E.R. n. 156/2008 e ss.mm.ii.</u> messa in atto di interventi per la produzione di <u>energia elettrica</u> da FER in misura almeno pari al 20% in aggiunta ai livelli minimi stabiliti dalle disposizioni vigenti al momento della richiesta del titolo edilizio	incremento Uf/Vt in misura dell' 1% per ogni scaglione di Potenza elettrica del 10%	Art.89 – lett.C - Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse
<u>Per i fabbricati extraresidenziali NON SOGGETTI all'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica ai sensi della del. A.L. Regione E.R. n.156/2008 e ss.mm.ii.</u> messa in atto di interventi per la produzione di <u>energia elettrica</u> da FER in misura almeno pari al 20% dei livelli minimi stabiliti per gli edifici soggetti all'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica_vigenti al momento della richiesta del titolo edilizio	incremento Uf/Vt in misura dell' 1% per ogni scaglione di Potenza elettrica del 10%	Art.89 – lett.D - Costruzioni destinate ad altre attività complementari e di supporto all'attività rurale Art.90- lett.C Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano – Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività Art.90 - lett.D Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano - Edifici extra-agricoli non aventi origine rurale

INCENTIVO N.3 (SICUREZZA SISMICA E RISPARMIO ENERGETICO)		
DEFINIZIONE INTERVENTO ED INCENTIVO CORRISPONDENTE		AMBITI DI APPLICAZIONE
Interventi di "ristrutturazione ricostruttiva" o "nuova costruzione" conseguente a demolizione e ricostruzione	Definizione incentivo	Art.75 – Zone di vecchia formazione Art.76 – Zone di completamento residenziale Art.77 – Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi Art.79 – Complessi edilizi da rifunzionalizzare Art.81 – Zone di completamento per attività terziarie e ricettive
Ove previsti volontariamente in alternativa alla c.d. "ristrutturazione conservativa"	Incremento dell' Uf o del Vt del 15% per il miglioramento della sicurezza sismica derivante dall'applicazione delle disposizioni vigenti per le nuove costruzioni	Art.82 – Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali Art.83 – Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi
	Incremento Uf/Vt 5% per fabbricato certificabile in classe B	Art. 89 – lett.A - Abitazioni rurali
	Incremento Uf/Vt 10% per fabbricato certificabile in classe A	Art.90 - lett.C - Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano – Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività
	aumento del limite del numero di alloggi realizzabili da 4 a 5 o comunque di una ulteriore unità (Art.90-lett.C)	Art.90 - lett.D - Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano - Edifici extra-agricoli non aventi origine rurale
	per gli ampliamenti superamento del vincolo che limita la realizzazione, in ogni edificio, di un'unica unità immobiliare (Art.90 lett.C)	

INCENTIVO N. 4 (ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE)		
DEFINIZIONE INTERVENTO ED INCENTIVO CORRISPONDENTE		AMBITI DI APPLICAZIONE
Interventi di nuova costruzione o di recupero associato ad ampliamento o di semplice ampliamento	Definizione incentivo	
Realizzazione di impianto ascensore ove non prescritto	Incremento del 20% della Su o del volume ammissibili e la possibilità di aumentare di uno il numero di piani abitabili consentiti	In tutte le zone del territorio comunale
Interventi per l'accessibilità estesa ad almeno il 15% degli alloggi nel caso di edifici condominiali, del 25% nel caso di edifici con 4 alloggi, del 33% nel caso di edifici con 3 alloggi, del 50% nel caso di edifici bifamiliari	Incremento del 10% della Su o del volume ammissibili e la possibilità di aumentare di uno il numero di piani abitabili consentiti	

Art.35 – Procedimenti per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili

1. La costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sono disciplinati secondo speciali procedure amministrative semplificate, accelerate, proporzionate e adeguate, sulla base delle specifiche caratteristiche di ogni singola applicazione, secondo un criterio di proporzionalità di seguito indicate:
 - a) autorizzazione unica di cui all'art.12 del D.Lgs. n.387/2003, come modificato dall'art.5 del D.Lgs. n.28/2011;
 - b) procedura abilitativa semplificata (P.A.S.) di cui all'art.6, D.Lgs. n. 28/2011
 - c) comunicazione relativa alle attività in edilizia libera ai sensi del comma 1, lett. m), dell'art.7 della L.R. n.15/2013;
 - d) comunicazione per interventi assimilati alla manutenzione ordinaria di cui all'art.11, comma 3, del DLgs. n.115/2008 per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi.
2. Gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i. possono essere ubicati anche in zone classificate come agricole dai vigenti piani urbanistici.
3. La Comunicazione di cui all'articolo 27, comma 20, della legge n.99 del 2009, va effettuata con le modalità previste dall'articolo 11, comma 5, del DLgs.n.115/2008 e, conseguentemente, non trovano applicazione per l'installazione di queste unità le disposizioni di cui all'articolo 6 del D.P.R. n. 380 del 2001.
4. Ed infine agli impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili si applicano i regimi di autorizzazione previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n.28/2011.

Capo IV – Contributo di costruzione

Art.36 – Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero totale o parziale successivamente indicati, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere, nei casi previsti, un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del contributo sul costo di costruzione, si fa riferimento agli atti di recepimento del Consiglio Comunale con le eventuali specificazioni delle disposizioni regionali di settore in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della SCIA.
3. Il contributo può essere corrisposto per intero al momento del rilascio del PdC o di presentazione della SCIA o, in alternativa, può essere in parte rateizzato, a richiesta dell'interessato, con le modalità stabilite dal Comune e previa prestazione delle relative garanzie finanziarie richieste.
4. Nel caso di decadenza del titolo abilitativo, ove le opere siano state completate almeno a livello della struttura e delle suddivisioni interne dei locali, il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il

completamento delle opere senza modifiche rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo non è soggetto a rideterminazione del contributo di costruzione del titolo abilitativo originario.

5. Nel caso in cui la struttura sia stata realizzata solo parzialmente il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere è soggetto all'applicazione delle nuove modalità di calcolo del contributo ove siano intervenute modifiche delle modalità di determinazione e/o delle tariffe.
6. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti dall'art.7 L.R. n.15/2013 "*Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione*" e negli ulteriori casi previsti dal comma 1, lettere da b) a l) dell'art. 32 "*Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione*" della L.R. n.15/2013 e per le opere di edilizia funeraria.
7. Il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione:
 - a) nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art.33 della L.R. 15/2013;
 - b) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
 - c) nei casi di costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi. In questi casi, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, viene determinato, con deliberazione del Consiglio comunale comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3 della L.R. 15/2013 ed in relazione ai tipi di attività produttiva, il contributo dovuto per l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle relative alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
8. Per interventi residenziali di edilizia sostenibile, anche finalizzati al recupero dell'esistente, intendendo come tali le soluzioni tecniche atte a garantire il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il risparmio di acqua potabile, il riutilizzo delle acque piovane, e/o che si avvalgano di materiali da costruzione, componenti, impianti esenti dallo sviluppo di gas tossici ed emissioni di particelle, radiazioni o gas pericolosi, l'uso di materiali e manufatti recuperabili ecc.) è prevista una riduzione degli oneri di U2 fino al 35%, di cui il 25% introdotti con deliberazione del C.C. n.7 del 31.3.2009. Tale riduzione viene determinata, con riferimento ad ogni intervento edilizio, mediante apposita scheda di valutazione approvata con Determina del responsabile del competente servizio n.194 del 18.05.2009.
9. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
10. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale, anche residenziali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
11. Ove il titolare del titolo abilitativo, per qualsiasi ragione, non proceda alla esecuzione in tutto o in parte delle opere, oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla SCIA presentata, lo Sportello unico dell'edilizia, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato, procede alla restituzione totale o parziale, senza interessi, del contributo di costruzione versato con le seguenti modalità:
 - la restituzione integrale dell'importo complessivo del contributo introitato in caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo;
 - la restituzione di parte del contributo stabilito con l'atto originario relativamente alla quota-parte di opere non realizzata, in caso di variante alle opere previste nel permesso di

- costruire o nella SCIA, previa acquisizione del titolo abilitativo relativo alle opere variate e ricalcolo del contributo dovuto;
- i diritti di segreteria corrisposti non verranno restituiti, in quanto destinati all'istruttoria tecnica d'ufficio e non all'effettiva realizzazione delle opere edilizie.
12. Nel caso di realizzazione di locali di pertinenza, dovrà essere versata la sola quota di contributo afferente il costo di costruzione, anche nel caso in cui rientrino nella determinazione della Superficie utile e/o siano realizzati successivamente e separatamente dal fabbricato principale.
 13. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e per tutti gli interventi che determinano un incremento del carico urbanistico, come definiti dall'art.30, comma 1, della L.R. n.15/2014.
 14. Per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in riferimento alla superficie delle sole parti oggetto di intervento, applicando tariffe differenziate nel caso in cui singole parti dell'edificio siano sottoposte a interventi assoggettati a distinti e differenti valori indicati dalle tabelle parametriche.
 15. A scomputo totale o parziale dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore può realizzare direttamente, in tutto o in parte, le relative opere; nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi direttamente parte delle opere di urbanizzazione primaria, esso è tenuto a corrispondere gli oneri afferenti alla quota-parte di opere non realizzate, secondo le quote percentuali stabilite dal Comune. Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale dell'onere occorre sempre verificare che il valore delle opere realizzate sia pari o superiore al valore scomputato; in caso contrario deve essere corrisposta la corrispondente somma dovuta a conguaglio.
 16. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione o all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie, oltrechè a corrispondere il relativo onere.
 17. Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:
 - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche per ogni intervento edilizio diretto sul territorio;
 - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata;
 - nell'ambito degli interventi soggetti a PUA è corrisposto, di norma, al momento del rilascio dei singoli atti abilitativi.
 18. Contestualmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della SCIA, deve essere corrisposto integralmente anche l'onere relativo all'eventuale monetizzazione per la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, nei casi in cui tale facoltà sia consentita dal presente regolamento.
 19. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta le sanzioni previste dall'art.42, comma 2, del D.P.R. n.380/2001; le suddette sanzioni si applicano anche nel caso di presentazione di SCIA con versamento incompleto del contributo ove l'interessato non provveda al pagamento del conguaglio dovuto entro la scadenza stabilita dalla richiesta dello Sportello Unico.

TITOLO IV – ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE

Capo I – Esecuzione delle opere

Art.37 – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il responsabile dello *Sportello unico per l'edilizia* esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, ai sensi dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001, secondo le modalità definite dalle norme nazionali e regionali e dal presente regolamento.
2. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
3. L'attività di controllo viene svolta nell'osservanza dei seguenti criteri:
 - a) il controllo è effettuato ordinariamente, fatto salvo l'esercizio motivato della facoltà di cui al precedente comma 2, solo dopo l'ultimazione dei lavori e la presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità
 - b) il campione da assoggettare a controllo ai sensi dei commi 6 e 7 del successivo art.39 relativo ad una quota non inferiore al 25 per cento viene determinato mediante sorteggio con scadenza di norma semestrale
 - c) il campione dovrà essere individuato di norma mediante procedura informatizzata con le seguenti modalità:
 - si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (*random number generator*)
 - l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore
 - di norma all'inizio di ogni semestre lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri
 - intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo attribuiti alle pratiche edilizie che verranno presentate nel corso del periodo di riferimento
 - percentuale del campione: 25%
 - seme generatore: n. dell'anno di riferimento
 - i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri progressivi attribuiti alle pratiche edilizie nell'anno interessato in successione cronologica.
4. La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifico verbale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, il quale dovrà dare inconfutabile dimostrazione delle modalità seguite per la determinazione della serie stessa.

Art.38 – Esecuzione dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire e, nel caso di SCIA/CIL ove la data di inizio lavori sia successiva a quella di inoltro delle stesse, deve comunicare allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica completa di:
 - a) nominativi e relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori; qualunque variazione deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni
 - b) copia della notifica preliminare trasmessa all'azienda USL e alla Direzione Provinciale del Lavoro (ove prescritta)
 - c) certificato antimafia rilasciato dalla Prefettura territorialmente competente o, per lavori inferiori a 70.000 euro, autocertificazione ex art.12, comma 3, della L.R. n.11/2010
 - d) documentazione inerente l'idoneità tecnica e regolarità contributiva delle imprese esecutrici, che deve comprendere:
 - dichiarazione di affidamento dell'incarico all'impresa esecutrice con allegato certificato di iscrizione alla Camera di Commercio/Industria/Artigianato
 - ove prescritta, copia della notifica preliminare trasmessa all'azienda USL e alla Direzione Provinciale del Lavoro ai sensi dell'art.99 del D.Lgs. n.81/2008
 - dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle posizioni INPS, INAIL e Casse edili, con indicazione del contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs. n.494/1996
 - autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale previsti nell'allegato XVII del D.Lgs. 81/2008.
2. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio in cui sono segnalati siti di interesse archeologico, ove non già acquisito in sede istruttoria, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla-osta prescritti ai sensi del D.Lgs n.42/2004.
3. Il titolo abilitativo, comprensivo di copia degli elaborati tecnici, deve essere tenuto in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.
5. Il cantiere per tutta la durata dei lavori deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale gestite dal costruttore che ne è responsabile.
6. Dovranno essere espletate tutte le procedure inerenti la sicurezza dei cantieri previste dalla D.Lgs. n.81/2008, nonché quelle prescritte per la manipolazione, lo stoccaggio temporaneo e lo smaltimento dei materiali contenenti amianto.
7. Dovranno essere osservati i limiti di rumore previsti dalla legislazione vigente per l'esercizio dei cantieri temporanei, ovvero dovranno essere richieste allo Sportello unico le necessarie autorizzazioni per tali particolari attività.
8. Per l'eventuale occupazione di suolo pubblico il titolare del titolo abilitativo deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, 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 ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Per l'occupazione di suolo pubblico in sede stradale è richiesto il rispetto del D.Lg. n.285/ 1992.
9. L'ultimazione dei lavori è comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia sottoscritta dal titolare dell'atto abilitativo, dal direttore lavori e dall'esecutore. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il Certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art.39 – Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare certifica la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi previsti dall'articolo 23, comma 1, della L.R. n.15/2014, con le modalità previste ai successivi commi 3 e 4; la completa presentazione della documentazione prescritta ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma consente l'utilizzo immediato dell'immobile.
3. Il procedimento per il rilascio del certificato, ivi compresi i controlli sulle opere eseguite sono stabiliti dal suddetto art.23 ai commi 4, 6, 7, 8, 9,10,11 e12.
4. In considerazione della carenza di risorse organizzative disponibili che non consente di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate le verifiche verranno limitate ad un campione non inferiore al 25 per cento degli stessi, determinato mediante sorteggio anche con modalità elettroniche; per interventi particolarmente rilevanti il SUE può stabilire di procedere a controllo anche se non sorteggiati.
5. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto nei casi previsti e con le modalità stabilite dall'art.25 della L.R. n.15/2014.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt.24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n.380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.
7. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria con le modalità previste dall'art. 26 della L.R. n.15/2014.

Art.40 – Dichiarazione di inagibilità

1. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del Regio Decreto 27/7/1934, n.1265, oppure per motivi strutturali.
2. Il Responsabile del servizio competente, ove ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione previsto nel precedente articolo, in relazione a gravi carenze o difformità rispetto a quanto previsto dal presente regolamento edilizio.
3. Il Responsabile del servizio competente può dichiarare inagibile una costruzione o parte di essa, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture, delle finiture e degli impianti tali da poter pregiudicare la salute e sicurezza degli occupanti;
 - locali utilizzati in modo improprio per la permanenza di persone (sottotetti, seminterrati, box, edifici al grezzo ecc.);
 - insufficienti requisiti di superficie (es. inferiore a 28 mq per alloggio), o di altezza (minima dei locali con permanenza di persone inferiore a 2,20 m.);
 - condizioni di areazione e/o illuminazione dei suddetti locali gravemente insufficienti o addirittura assenti;
 - indisponibilità di acqua potabile;
 - grave carenza o addirittura assenza di servizi igienici;

- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o assenza di altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - mancanza strutturale di condizioni tecniche atte a garantire l'installazione di apparecchi o impianti atti a consentire un adeguato riscaldamento dei locali.
4. La dichiarazione di inabitabilità richiesta per usufruire delle riduzioni fiscali previste dalla vigente legislazione di settore viene rilasciata unicamente sotto condizione che le carenze riscontrate dai competenti uffici comunali non possano essere eliminate con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

TITOLO V – NORME PARTICOLARI

Capo I – Tutela dell'ambiente

Art.41 – Regolamentazione delle acque reflue e meteoriche e tutela delle acque sotterranee

1. Nelle aree di nuova urbanizzazione e in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione integrale, le reti di scarico di pertinenza dell'edificio o dell'insediamento devono essere separate fra acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. Nelle aree di nuova urbanizzazione destinate ad usi prevalentemente non residenziali, le reti private di scarico delle acque meteoriche, ove prescritto, devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n. 286.
2. In ogni caso le reti di scarico dei reflui e gli allacciamenti dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti del Servizio Idrico Integrato approvati dalla competente Autorità d'Ambito.
3. Al fine di garantire il rispetto dell'invarianza idraulica negli insediamenti di nuova urbanizzazione dovranno essere previsti sistemi di raccolta, ad uso di una o più zone da urbanizzare, localizzati in modo da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente (Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po o Consorzio di Bonifica), della quale dovrà essere acquisito preventivamente il parere sulle soluzioni tecniche di cui è prevista l'adozione. In caso di collettamento delle acque meteoriche nel reticolo superficiale in gestione al Consorzio di Bonifica, al fine del dimensionamento di eventuali invasi o altre opere di laminazione per il controllo delle portate massime si dovrà tenere conto di un tempo di ritorno di pioggia: $T_r = 50$ anni, mentre la portata massima in uscita dalle nuove urbanizzazioni dovrà essere calcolata assumendo un coeff. idrometrico: $u = 5 \text{ l/sec x ha}$.
4. Nelle zone di tutela dei pozzi idrici comunali devono osservarsi le speciali cautele previste ai commi 3, 4, 5 e 6 dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 al fine di preservare le acque potabili dall'inquinamento relative rispettivamente alle Zone di tutela assoluta, con un'estensione di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, e Zone di rispetto, aventi una estensione minima di raggio di 200 m. dal punto di captazione o secondo la fascia individuata nelle cartografie di PSC.
5. Le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ricadenti nelle zone soggette a particolare protezione delle risorse idriche sotterranee debbono essere pavimentate in modo da renderle impermeabili, garantendo che le acque meteoriche di "prima pioggia" siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito che il deposito temporaneo dei rifiuti avvenga in condizioni di massima sicurezza. Le soluzioni tecniche realizzate dovranno essere conformi alle linee guida regionali approvate con delibera di Giunta Regionale n.1860/2006.
6. Le acque reflue domestiche e industriali debbono essere convogliate a cura dei proprietari nella fognatura comunale, laddove esistente o in altro idoneo sistema di smaltimento, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

7. È di competenza del Comune l'autorizzazione allo scarico
- di acque reflue domestiche che recapitano in corpi idrici superficiali Z o nel suolo
 - gli scarichi di acque reflue industriali, che recapitano nelle reti fognarie, compresa l'eventuale assimilazione.
- Sono fatte salve le disposizioni in materia autorizzazione unica ambientale stabilite dal DPR 13/3/2013 N.59.
8. Per le acque reflue domestiche convogliate in pubblica fognatura l'inoltro della domanda di allaccio alla rete fognaria, secondo le modalità e con la documentazione prescritta dal regolamento di pubblica fognatura, equivale alla presentazione della domanda di autorizzazione allo scarico.
9. È di competenza di ARPAE l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali e/o assimilate alle domestiche che non recapitano in reti fognarie; sono fatte salve le disposizioni in materia autorizzazione unica ambientale stabilite dal DPR 13/3/2013 N.59.
10. Il parere di conformità tecnica all'allacciamento alla pubblica fognatura è rilasciato dal Gestore del Servizio Irico Integrato e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a SCIA.
11. Ove prescritta la domanda di autorizzazione allo scarico, redatta su apposito modulo predisposto dall'Autorità competente (Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po o Consorzio di Bonifica), dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di permesso o alla denuncia di attività e corredata della seguente documentazione:
- a) relazione descrittiva delle caratteristiche dell'insediamento e dello scarico, del tipo di lavorazione effettuato nell'insediamento, dei materiali impiegati, dell'acqua utilizzata, specificando quantità ed impieghi specifici, la qualità e quantità presunta degli scarichi, la descrizione dell'impianto di trattamento e/o pretrattamento adottato/i e del loro funzionamento
 - b) planimetria in scala adeguata con individuazione:
 - 1. della rete fognaria pubblica esterna all'insediamento con indicazione delle principali caratteristiche e quote altimetriche
 - 2. della rete interna con rappresentazione degli elementi costitutivi e dati dimensionali, ubicazione e quote altimetriche, eventuali impianti di pretrattamento o depurazione nonché del pozzetto ufficiale di prelievo
 - 3. se presenti, della posizione delle condotte idropotabili, delle opere di presa esterna e/o delle opere di captazione, accumulo e depurazione di tali acque
 - c) se previste, scheda tecnica descrittiva delle opere di trattamento.
12. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o a mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa delle reti di scarico aggiornate, fatti salvi gli ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura e/o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
13. Nel caso di aree non servite da pubblica fognatura, contestualmente all'edificazione dovrà in ogni caso essere progettato e realizzato un adeguato sistema di trattamento dei reflui. Le tipologie di impianti per il trattamento appropriato degli scarichi domestici ed il loro dimensionamento sono definite dalla normativa tecnica regionale (DGR 1053/2003 nel testo vigente) e dalla Delibera del Comitato dei Ministri 04/02/1977 Allegato 5.
14. I sistemi di trattamento appropriato degli scarichi di acque reflue industriali ed industriali assimilate posti in aree non servite da pubblica fognatura sono da valutarsi caso per caso in

Z Ai fini dello scarico delle acque reflue, sono di norma equiparati ai corpi idrici superficiali i canali, i fossati, gli scoli interpoderali, ecc., con esclusione delle cunette stradali, nei quali sono presenti acque fluenti solo occasionalmente.

relazione ai valori limite prescritti nell'allegato 5, alla parte terza, del D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i.

15. È vietata l'esecuzione di lavori nel sottosuolo che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare acque superficiali senza l'autorizzazione regionale prescritta ai sensi del R.D. n.1775/33.
16. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti; esso comporta il titolo abilitativo solo per le eventuali opere edilizie connesse (serbatoi, locali tecnici ecc.).

Art.42 – Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde esistente che assolve funzioni ornamentali, bioclimatiche, di salubrità e qualità ambientale, è soggetto a tutela e controllo nonché all'applicazione delle misure ed iniziative per la costruzione e lo sviluppo della rete ecologica definite dalle Linee Guida emanate dall'Amministrazione Provinciale a cui le presenti norme, per quanto di competenza, fanno riferimento.
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 30 cm. e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm.20, rilevati a 1 m. dal colletto, devono essere conservate, anche se non tutelate con specifico decreto regionale o non soggette ad altre forme di tutela ai sensi della legislazione paesaggistico-ambientale vigente; nessuna limitazione è in ogni caso prevista per la messa a dimora di nuove alberature, fatte salve le vigenti norme di sicurezza stradale, del Codice Civile o altre norme specifiche a tutela della salute e/o della pubblica incolumità.
3. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o a tutela dell'incolumità pubblica o privata, o comunque per altre esigenze documentate, ivi compreso il diradamento ove troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni; la presente normativa non si applica agli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola, nel caso di tagli colturali ed all'attività floro-vivaistica. L'abbattimento di ogni pianta deve essere accompagnato dalla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente, salvo che ricorrano documentate condizioni ostative e fatta eccezione per i necessari diradamenti.
4. Gli interventi di abbattimento delle alberature con le caratteristiche precedentemente definite sono assoggettati al nulla-osta amministrativo di cui al precedente art.17, da rilasciarsi eventualmente anche avvalendosi della consulenza del Corpo Forestale dello Stato.
5. Le siepi esistenti in zona agricola poste lungo la viabilità, i corsi d'acqua ed i canali devono essere mantenute in quanto elementi caratterizzanti il paesaggio; il taglio di porzioni di esse avente sviluppo lineare superiore a 5,00 m. deve essere preventivamente autorizzato con le modalità previste al precedente comma, previo espletamento delle procedure previste in applicazione delle Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale (PMPF) nei casi in cui ciò sia prescritto.
6. Negli interventi edilizi di nuova costruzione su lotti liberi è obbligatoria la messa a dimora, nelle aree pertinenziali, di un numero di piante, almeno per tre quarti autoctone, in misura non inferiore al rapporto di una pianta ogni 200 m² di superficie non coperta del lotto nel caso di destinazione residenziale e di una pianta ogni 400 m² di superficie non coperta del lotto nel caso di destinazione extraresidenziale; le alberature devono essere messe a dimora entro la data di ultimazione dei lavori o, nel caso di documentata impossibilità derivante dalle particolari condizioni stagionali, nel periodo idoneo immediatamente successivo.
7. Negli interventi edilizi di nuova costruzione in zona agricola dovranno essere previsti, in rapporto alla natura e consistenza dell'intervento, opportune opere di mitigazione ed inserimento ambientale, da definirsi caso per caso, consistenti nella messa a dimora di siepi e/o alberature nell'ambito del complesso edilizio aziendale, lungo le carraie o i corsi d'acqua o per la

ricostituzione di zone boscate e la formazione di corridoi ecologici. La quantità di essenze verdi da mettere a dimora è stabilita in un albero equivalente, come definito al successivo comma 9, ogni 100 m² di Superficie utile da edificare fino a 1.000 m²., ed in un albero equivalente ogni 300 m² per la superficie eccedente.

8. Nella realizzazione di strade e parcheggi, quando gli stessi presentino adeguate dimensioni, dovrà sempre essere prevista la messa a dimora di alberature ad alto fusto con funzioni di arredo ed ombreggiatura.
9. Ad integrazione degli obblighi previsti dai precedenti commi 6 e 7, al fine di conseguire un bilancio ecologico locale positivo e più specificatamente di concorrere alla formazione della rete ecologica locale gli interventi di trasformazione del territorio che comportino l'impermeabilizzazione del suolo sono inoltre soggetti all'applicazione di meccanismi di perequazione/compensazione ed incentivazione finalizzate alla formazione di macchie di alberi ad alto fusto, a filari di alberi ed essenze arbustive, a diverse combinazioni di alberi, arbusti, formazioni prative, stabilite in rapporto ai diversi tipi di intervento sia diretto che preventivo, con le modalità di seguito indicate:
 - a) gli interventi da attivare sono soggetti ad opere di compensazione ambientale regolate dal parametro di "albero equivalente" inteso come valore che rappresenta in modo omogeneo le diverse tipologie di piantumazione che si possono combinare per ottenere il risultato finale. Un albero equivalente corrisponde ad una pianta ad alto fusto, mentre gli arbusti per la formazione di siepi e le alberature a basso fusto possono concorrere a garantire la dotazione di verde prescritta in misura di 1/10 per quanto attiene gli arbusti, 1/3 per quanto attiene gli alberi a basso fusto, per m².40 di aree a macchia-radura; è comunque necessario che nel caso di associazione di specie arboree ed arbustive di norma almeno il 40% delle essenze sia costituita da alberi ad alto fusto
 - b) nelle zone residenziali gli interventi di compensazione ambientale sono quantificati in 1 albero equivalente ogni 50 m² di superficie impermeabilizzata mentre nelle zone produttive o terziarie in 1 albero equivalente ogni 100 m² di superficie impermeabilizzata
 - c) gli interventi dovranno essere attuati contestualmente alla trasformazione prevista in aree di cui il titolare dell'intervento dovrà documentare adeguatamente la disponibilità ai fini del rilascio del titolo abilitativo; la gestione delle aree piantumate sarà a carico del soggetto attuatore per i quattro anni decorrenti dall'impianto, fatti salvi diversi accordi per un periodo più prolungato ed il relativo costo dovrà essere garantito con modalità stabilite dalla giunta Comunale
 - d) negli ambiti consolidati e nelle zone di nuovo insediamento, ove all'interno di esse non ricadano in tutto o in parte aree destinate alla formazione della rete ecologica, è consentita monetizzazione parziale o totale degli alberi equivalenti sulla base delle modalità stabilite dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento soggetto di norma a periodico aggiornamento. Le risorse introitate sono vincolate all'attuazione di progetti a scala locale elaborati dal Comune o come concorso all'attuazione di nel territorio comunale di interventi a cura di altri enti competenti (Provincia, consorzi di bonifica, ente Parco ecc.)
 - e) sia che vengano attuati direttamente dai soggetti privati interessati che dagli altri soggetti competenti anche con l'impiego prioritario degli introiti delle monetizzazioni, gli interventi dovranno fare riferimento alla definizione degli interventi tipo per componenti fisiche della rete ecologica locale e per la progettazione e dimensionamento delle "Fascie tampone" contenute rispettivamente nelle appendici 2 e 3 delle Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale.
10. La scelta delle specie ai fini dell'applicazione delle presenti norme deve comprendere esclusivamente specie autoctone per interventi nel territorio rurale e per almeno per tre quarti essenze autoctone nel rimanente territorio non rurale **8**; le piante di alto fusto messe a dimora

8 La gamma delle essenze autoctone, appartenenti quindi alle associazioni vegetali locali, oltre a quelle non autoctone ma accettate, è indicativamente la seguente:

ALBERI

non debbono presentare altezza inferiore a 3,00-3,50 m. e devono avere, a 1,00 m. dal colletto, diametro non inferiore a 6 cm.

11. In caso di impossibilità a rispettare le prescrizioni precedentemente esposte, documentata da particolari esigenze di utilizzo delle aree scoperte, il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia potrà autorizzare deroghe alle stesse, previa monetizzazione delle essenze non messe a dimora, con tariffe unitarie stabilite dalla Giunta comunale, previo utilizzo delle risorse così reperite per l'incremento e la manutenzione del verde pubblico comunale.
12. I progetti edilizi, ed in particolare quelli comportanti opere nel sottosuolo, dovranno garantire la salvaguardia delle alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura alla salvaguardia degli apparati radicali; gli scavi per la posa in opera di impianti tecnologici a rete (gas, acqua, energia elettrica, telefonia, fognatura, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali. L'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione, pubblica o privata, deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante ed in particolare si devono evitare tipologie di proiettori che producano calore tale da danneggiare le alberature.
13. Le aree private sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni ed in particolare devono essere eseguiti gli interventi di pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie, taglio dell'erba, sramatura di parti legnose secche, potatura a regola d'arte delle essenze, difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente, con particolare riguardo agli interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.
14. Nel caso di mancato rispetto degli obblighi previsti al precedente comma, il responsabile del competente servizio comunale, con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, l'autorità competente a tutela del decoro urbano e della pubblica incolumità può imporre interventi di manutenzione del verde accordando un congruo termine; ove gli interessati

Genere: QUERCUS	Q.cerris CERRO (consigliata in collina), Q.robur FARNIA (consigliata in pianura), Q.pubescens ROVERELLA (consigliata in collina), Q.petraea ROVERE (consigliata in collina)
Genere: POPULUS	P.alba PIOPPO BIANCO, P.nigra PIOPPO NERO, P.nigra var. italica PIOPPO CIPRESSINO (non autoctono ma accettato)
Genere: PLATANUS	P.occidentalis PLATANO, P.orientalis, P.hybrida (accettato anche se non autoctono)
Genere: ACER	A.campestre ACERO CAMPESTRE, A.platanoides ACERO RICCIO A.negundo ACERO AMERICANO (non autoctono ma accettato)
Genere: ULMUS	U.campestris OLMO CAMPESTRE
Genere: CARPINUS	C.betulus CARPINO BIANCO Ostrya carpifoglia CARPINO NERO
Genere: ALNUS	A.incana ONTANO BIANCO, A.glutinosa ONTANO NERO (specie consigliata vicina ai corsi d'acqua), A.cordata ONTANO NAPOLETANO (non autoctono ma accettato)
Genere: TILIA	T.cordata TIGLIO SELVATICO
Genere: FRAXINUS	F.ornus FRASSINO ORNIELLO, F.exelsior FRASSINO MAGGIORE
Genere: PRUNUS	P.avium CILIEGIO SELVATICO
Genere: SORBUS	S.Domestica SORBO DOMESTICO
Genere: AESCULUS	A.Hippocastanum IPPOCASTANO (non autoctono ma accettato)
Genere: SALIX	S.alba SALICE BIANCO, S.babylonica SALICE PIANGENTE (non autoctono ma accettato)
Genere: MORUS	M.nigra GELSO NERO, M.alba GELSO BIANCO (non autoctoni ma accettati)

ARBUSTI

Genere: PRUNUS	P.spinosa PRUGNOLO
Genere: CORNUS	C.mas CORNIOLO, C.sanguinea SANGUINELLO
Genere: CORONILLA	C.emerus CORONILLA
Genere: FRANGOLA	F.alnus FRANGOLA
Genere: EUONIMUS	E.europaeus FUSAGGINE
Genere: CRATAEGUS	C.monogyra BIANCOSPINO (salvo divieti fitosanitari)
Genere: SPARTIUM	S.junceum GINESTRA ODOROSA (consigliata in collina)
Genere: VIBURNUM	V.Lantana LANTANA, V.Opulus PALLA DI NEVE
Genere: LIGUSTRUM	L.Vulgare LIGUSTRO VULGARE
Genere: LABURNUM	L.anagyroides MAGGIOCIONDOLO
Genere: CORYLUS	C.avellana NOCCILO
Genere: SAMBUCUS	S.Nigra SAMBUCCO NERO
Genere: COTYNUS	C.coggyria SCOTANO
Genere: RHAMNUS	R.catharticus SPINO CERVINO
Genere: COLUTEA	C.arborescens VESCICARIA

non provvedano nel termine stabilito si applicheranno a loro carico le sanzioni amministrative previste al successivo art.93.

15. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, l'autorità competente a tutela del decoro urbano e della pubblica incolumità può imporre interventi di manutenzione del verde accordando un congruo termine; ove gli interessati non provvedano nel termine stabilito si applicheranno a loro carico le sanzioni amministrative previste dal Codice della strada o dal successivo art.93.
16. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte ⁹; ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte ed ogni altro intervento che possa compromettere la vitalità delle alberature si configura, a tutti gli effetti, come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni previste per tale violazione al successivo art.93; ove possibile, gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari.
17. Il taglio non autorizzato di alberature ovvero il mancato rispetto della messa a dimora di alberature previsti dal presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni previste per ogni specifico caso al successivo art.93.

Capo II – Indirizzi per il decoro degli edifici

Art.43 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo espletamento, se necessario, del prescritto procedimento edilizio.
3. In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro accordando un congruo termine; ove gli interessati non provvedano nel termine stabilito si applicheranno a loro carico una sanzione amministrativa di importo da €.250,00 a €.1.500,00.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, anche in assenza di titolo abilitativo, sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo di dare immediata comunicazione al Comune dei lavori e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione relativa al procedimento edilizio prescritto.

⁹ Per potature eseguite a regola d'arte si considerano:

- per le sole specie decidue: quelle effettuate nel solo periodo autunno-vernino (15/10-15/3);
- quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di diametro non superiore a cm.7 e praticando tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella inferiore, e cioè ai "nodi" o biforcazioni, in modo tale da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite taglio di ritorno";
- quelle ove i tagli praticati siano opportunamente trattati con fungistatici o antisettico-coprenti.

Art.44 – Tinteggiature e colori

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tendere alla salvaguardia degli aspetti architettonici di valore storico-artistico e degli elementi di interesse storico-testimoniale presenti nelle facciate degli edifici quali infissi di particolare pregio, segnapiano, parapetti, balaustre, inferriate, zoccolature, santelle o nicchie votive, portali, ecc.
2. Gli interventi di recupero di edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo dovranno prevedere il ripristino dei paramenti originari di facciata (intonaci, rivestimenti, faccia a vista) con l'impiego di materiali tradizionali, anche conservando e riproponendo le tinteggiature originarie per le quali è raccomandabile l'impiego di pitture a calce o ai silicati.
3. Per gli interventi sul rimanente patrimonio edilizio e per le nuove costruzioni la tinteggiatura delle facciate intonacate dovrà eseguirsi con tonalità che si rifanno ai colori della terra e dei materiali naturali che intervengono nella composizione cromatica, come gli ocra, i rossi, i grigi e i verdi in tutte le loro sfumature chiare o scure. Si raccomanda di evitare colorazioni come gli azzurri ed altre tonalità troppo acide e stridenti (certi verdi e gialli non naturali e troppo dissonanti) che presuppongono l'intervento di prodotti sintetici, mentre è vietato per gli edifici di edilizia tradizionale di epoca non recente l'impiego del colore bianco in quanto estraneo alla tradizione locale. A titolo esemplificativo le tonalità dovranno ricondursi alle seguenti indicazioni
 - *tinteggiature gialle*: oltre al colore ottenuto con polvere di vecchi mattoni "albasi" di recupero macinati, si possono usare la "terra gialla naturale" e la "terra gialla di Siena naturale o bruciata"
 - *tinteggiatura travertino*: dovrà essere ottenuta con adeguata miscelatura di gialli chiari
 - *tinteggiature rosse*: il colore rosso può essere ottenuto con la polvere di vecchi mattoni "ferrioli" di recupero macinati, ovvero ricorrendo all'uso di terre naturali "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna"
 - *tinteggiature arancio*: dovranno essere ottenute con adeguata miscelatura dei "gialli" e dei "rossi" sopra detti
 - *tinteggiature grigie*: si ottengono con adeguata miscelatura di "terra d'ombra" rosso-giallo e bianco. La tonalità deve adeguarsi il più possibile alle diverse gamme dell'arenaria. Le tonalità grigie dovranno normalmente usarsi per tinteggiare le parti decorative, quali stipiti, portali, cornici, cornicioni, ecc.
 - *tinteggiature verdi*: anche in questo caso dovranno essere ottenute con elementi coloranti naturali per evitare colorazioni stridenti e dissonanti.

Art.45 – Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm.20 per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di m.2,50 dal suolo;
 - cm.150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a m.2,50 dal piano del marciapiede, qualora lo stesso sia sopralzato di almeno 15 cm. dal piano stradale, e a m.4,50 dal piano stradale negli altri casi;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m.4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del servizio competente può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art.46 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del servizio competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art.47 – Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate 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. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i fronti interni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella pubblica fognatura; è consentita la permanenza di situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. È consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o ai pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art.48 – Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale di portici e in corrispondenza di passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.
3. Il Comune può concedere fasce di aree stradali pubbliche per la realizzazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di attraversamento delle stesse con servizi a rete di pubblica utilità; le intercapedini devono essere lasciate libere e, qualora necessario, dotate di coperture adeguate alla sosta di automezzi e con superficie di calpestio che non costituisca pericolo per il transito dei pedoni. La violazione delle norme previste nel presente articolo, oltre alla remissione in pristino ove necessaria a tutela della pubblica incolumità, comporta l'applicazione di una sanzione di importo da € 150,00 a € 500,00.

Art.49 – Numerazione civica e tabellazioni stradali

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.50 – Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
 - a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
 - b) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
 - c) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
 - d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
 - e) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - f) bacheche;
 - g) fioriere;
 - h) mostre provvisorie.
 - i) altri interventi assimilabili per analogia.
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, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. Inoltre gli stessi non dovranno costituire pericolo per le persone e le cose a causa di rottura, caduta, urti ecc.
3. L'apposizione è soggetta a nulla-osta amministrativo ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni, ove dovuta.
4. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.
5. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
6. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede, la loro installazione è soggetta a nulla-osta amministrativo e deve rispettare i seguenti requisiti:
 - il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede
 - l'altezza minima tra marciapiede e punto più basso delle stesse non deve essere minore di mt. 2,20; esse debbono inoltre essere prive di pendagli e frange
 - le tende debbono rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte
 - nello stesso edificio le tende aggettanti debbono presentare la stessa tipologia, lo stesso materiale e colori tra loro bene armonizzati
 - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
7. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e/o requisiti:

- esse devono avere un ingombro rapportato correttamente alle dimensioni della facciata, spessore non superiore a mt. 0,15 di spessore, ed essere posizionate ad una altezza da terra correttamente stabilita in modo da garantire una adeguata visione dei materiali affissi
 - le bacheche possono essere realizzate in legno, in metallo o vetro, con scelte cromatiche e materiche atte a garantire piena armonia con i colori della facciata.
8. La collocazione di fioriere è ammessa a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio. Sugli spazi pubblici essa ha carattere temporaneo ed è soggetta ad obbligo di immediata rimozione su richiesta dell'amministrazione pubblica.

Capo III – Prescrizioni varie

Art.51 – Vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico

1. La progettazione degli interventi edilizi dovrà avvenire in conformità a quanto stabilito dalla normativa dettata dalle seguenti disposizioni nazionali e regionali:
 - Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20/3/2003, n.3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e relativi allegati, come modificata dal D.P.C.M. n.3431 del 3.5.2005
 - D.M. 14.09.2005
 - Deliberazione della Giunta Regionale n.1677 del 24.10.2005
 - art.93, commi 3, 4 e 5 del decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001 (T.U. dell'Edilizia)
 - L.R. 30 ottobre 2008, n.19 "Norme per la riduzione del rischio sismico"
 - D.G.R. n.1661/2009 e Decreto del Capo della Protezione Civile n.3685 del 21/10/2003
 - Atto di Indirizzo D.G.R. n.121 del 1/2/2010 inerente l'elenco degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici
 - atto di indirizzo D.G.R. n.1071/2010 inerente l'individuazione dei contenuti cogenti del progetto esecutivo riguardante le strutture
 - vademecum 29.7.2010 sulle procedure di vigilanza e controllo delle costruzioni ai fini della riduzione del rischio sismico
 - atto di indirizzo D.G.R. n.1373/2011 inerente l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio dei titoli edilizi
 - atto di indirizzo D.G.R. n.1878/2011 inerente la "Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica"
 - atto di indirizzo D.G.R. n.1879/2011 inerente la definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ecc.
2. Il Titolo IV della Legge regionale n.19/2008 ("Vigilanza su opere e costruzioni per la riduzione del rischio sismico") stabilisce per i Comuni, come quello di Alseno, classificati a bassa sismicità (zona 3), l'obbligo del rilascio dell'autorizzazione sismica preventiva o il deposito del progetto strutturale relativo a lavori di nuova costruzione, recupero del patrimonio edilizio esistente, sopraelevazione di edifici o varianti sostanziali a progetti presentati.
3. L'autorizzazione è prescritta soltanto per le seguenti tipologie di opere ed interventi:
 - interventi edilizi in abitati dichiarati da consolidare di cui all'articolo 61 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001
 - progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche

- interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso. (elencati dalla D.G.R. n. 1661/2009 e dal Decreto del Capo della Protezione Civile n. 3685 del 21/10/2003)
 - sopraelevazioni degli edifici di cui all'articolo 90, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
4. I lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica preventiva o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture nei casi previsti rispettivamente dagli art.11 e 13 della L.R. n.19/2008.
 5. La domanda per il rilascio del permesso di costruire e la segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) sono corredate, a scelta del committente, da una delle seguenti documentazioni:
 - dall'istanza dell'autorizzazione preventiva o dalla denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, unitamente ad una dichiarazione asseverata del progettista strutturale
 - oppure da una dichiarazione del c.d. "progettista architettonico" che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche (Modulo D) contenente l'indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento. A tale dichiarazione deve essere allegata una relazione tecnica corredata dagli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie della stessa struttura; il committente può in questo caso presentare il progetto strutturale in un momento successivo.
 6. Il titolo IV della L.R. n.19/2008 non si applica agli interventi non strutturali o privi di rilevanza ai fini della pubblica incolumità individuati con D.G.R. n.121 del 1/2/2010 e s.m.i., che definisce anche gli elaborati progettuali atti a dimostrare la ricorrenza di tali ipotesi, nonché le varianti che non rivestono carattere sostanziale, escluse dal preventivo rilascio dell'autorizzazione sismica o dal deposito del progetto esecutivo strutturale.
 7. La domanda di autorizzazione sismica deve essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia che provvederà ad inoltrarla tempestivamente alla Struttura Tecnica competente che per il Comune di Alseno è costituita al Servizio Tecnico Bacini Affluenti del Po; il procedimento deve essere concluso entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda all'Ufficio, fatte salve eventuali interruzioni.
 8. Alla domanda deve essere allegata la prescritta documentazione in 3 copie, tutte da trasmettere alla Struttura Tecnica da parte dello Sportello Unico del Comune di riferimento (una copia da restituire al richiedente, una per l'archivio presso la Struttura tecnica competente, una per il Comune di riferimento); l'autorizzazione sismica ha validità per 5 anni a decorrere dalla data di comunicazione al richiedente del rilascio.
 9. Nei casi in cui non è richiesta l'autorizzazione sismica, l'inizio dei lavori è subordinata al deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, mediante utilizzo della modulistica regionale unificata e previo versamento del rimborso forfettario delle spese per lo svolgimento delle attività istruttorie.
 10. Ai sensi dell'articolo 22 L.R. n.19/2008, la richiesta o la presentazione del titolo a sanatoria è subordinata alternativamente all'asseverazione del professionista abilitato che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse ovvero all'asseverazione del professionista che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione; fuori dai casi suddetti, il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria.
 11. La documentazione costituente il progetto esecutivo strutturale e la dichiarazione del progettista, vanno presentate in 2 copie, da integrare con una terza per gli interventi da assoggettare a

controllo mediante sorteggio, fino a quando tale adempimento potrà essere assolto mediante utilizzo di formato digitale.

12. Tutti gli interventi, ad eccezione delle “riparazioni o interventi locali” per le quali sarà comunque necessario il rilascio da parte del Direttore dei Lavori strutturali della prescritta “attestazione di conformità”, dovranno essere sottoposti a collaudo statico da parte di un tecnico abilitato nominato al momento del deposito progetto o di inoltra della richiesta di autorizzazione; il collaudo non è dovuto inoltre per gli interventi dichiarati privi di rilevanza per la pubblica incolumità.
13. Completate le opere strutturali il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo SUE ed al collaudatore, che nei sessanta giorni successivi provvede a depositare il certificato di collaudo statico presso la suddetta struttura.

Art.52 – Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla Sezione I del capo III del D.P.R. n.380/2001, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30/3/1971, n.118 e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24/7/1996, n.503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14/6/1989, n.236.
1. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 in materia di beni culturali e ambientali, nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni non possano essere concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art.7 del D.P.R. 7/1/1956, n.164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
2. Alle Segnalazioni certificate di inizio attività presentate allo sportello unico riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, debbono essere allegata un'adeguata documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.
3. Il titolo abilitativo per interventi su edifici pubblici e privati aperti al pubblico è subordinato alla verifica di conformità del progetto al rispetto delle normative per l'eliminazione delle barriere architettoniche; il Responsabile dello sportello unico dell'edilizia nel rilasciare il certificato di conformità edilizia ed agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate conformemente alle suddette normative.
2. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte dei portatori di handicap, sono dichiarate inagibili.
3. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili per le opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5/2/1992, n.104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione degli edifici pubblici e privati aperti al pubblico da parte di persone handicappate. Essi sono puniti con le sanzioni stabilite dall'art.82 del D.P.R. n.380/2001.
4. Nei fabbricati privati, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici, ivi comprese strutture sanitarie soggette ad autorizzazione ai sensi della L.R. n.34/98 e studi professionali, questi ultimi anche nel caso di cambio d'uso con o senza opere, dovranno essere osservate le disposizioni

dettate dalla legge 9/1/89, n.13 e relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.M. 14/6/89, n.236, oltre che dal Capo III della Parte II del D.P.R. 6/6/2001, n.380, con riferimento all'obiettivo di garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici; è fatto obbligo di allegare al progetto una dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente comma, a firma di professionista abilitato.

5. La progettazione deve comunque prevedere:
 - a) accorgimenti tecnici idonei all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
 - c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
6. I progetti di cui al comma 7 che riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 in materia di beni culturali e ambientali, devono essere approvati dalla competente autorità, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto.
7. Le opere di cui all'articolo 78 del D.P.R. n. 380/2001, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento, anche per le corti e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati; è fatto comunque salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt.873 e 907 del codice civile, nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.
8. Ai titoli abilitativi relativi alla realizzazione di interventi di cui al precedente comma 7 è allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà per l'accesso alla medesima.
9. Le opere relative all'eliminazione delle barriere architettoniche presenti nelle strutture e negli spazi pubblici dovranno avvenire in conformità alle disposizioni contenute nell'eventuale Piano di circolazione urbana a servizio dei portatori di handicap, di cui alla L.R. 2/11/1989, n.38.

Art.53 – Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici

4. Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno conformarsi con quanto prescritto dai requisiti minimi definiti con la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156/2008 e s.m.i., nel rispetto comunque delle prescrizioni successivamente esposte. Con la suddetta deliberazione n.156/2008 e s.m.i. la Regione ha provveduto a disciplinare
 - a) l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici in essi installati
 - b) le metodologie per la valutazione della prestazione energetica degli edifici e degli impianti
 - c) il rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici
 - d) il sistema di accreditamento degli operatori preposti alla certificazione energetica degli edifici
 - e) l'esercizio e la manutenzione degli edifici e degli impianti
 - f) il sistema informativo regionale per il monitoraggio della efficienza energetica degli edifici e degli impianti
 - g) le misure di sostegno e di promozione finalizzate all'incremento dell'efficienza energetica ed alla riduzione delle emissioni climalteranti
5. Nella Parte Prima dell'Allegato al provvedimento regionale sono contenute le definizioni ed i principali termini, mentre nell'Allegato 2 sono definiti i Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici; ad essi le norme del presente articolo fanno espresso rinvio.

6. I requisiti minimi di prestazione energetica di cui alla Parte Seconda dell'Allegato alla deliberazione n.156/2008 e s.m.i. si applicano alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi con i limiti e le modalità specificati nel citato Allegato e trovano
 - a) applicazione integrale nel caso di edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
 - b) applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia superiore agli 80 metri quadrati;
 - c) applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti non ricadenti nelle tipologie di cui alle precedenti lettere a) e b), quali
 - ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio non risulti superiore al 20% di quello esistente e comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia inferiore agli 80 metri quadrati
 - ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti di superficie utile non superiore a 1000 metri quadrati
 - manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio
 - recupero di sottotetti per finalità d'uso
 - nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici in edifici esistenti
 - sostituzione di generatori di calore.
7. Sono invece escluse dalla applicazione dei requisiti minimi del presente articolo le seguenti categorie di edifici ed impianti:
 - a) gli immobili tutelati ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma1, lett.b) e c) del D.Lgs. 42/2004, nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art.A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato alla L.R.20/2000, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico-artistici
 - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
 - c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati
 - d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi energetici tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie.
8. A corredo del progetto degli interventi, il progettista abilitato predispone una relazione tecnica ai sensi dell'articolo 28 comma1, della L.10/1991, secondo lo schema riportato nell'Allegato 4 alla deliberazione n.156/2008 e s.m.i.; con la dichiarazione di cui all'art.10, comma 1 e all'art.13, comma 2, della L.R.31/2002, il progettista abilitato assevera la conformità del progetto e dei contenuti della relazione tecnica ai requisiti minimi di cui agli Allegati 2 e 3 alla citata deliberazione regionale. L'inosservanza delle prescrizioni del presente comma comporta l'applicazione delle pertinenti sanzioni di cui all'art.15 del D.Lgs.192/05 e successive modifiche.
9. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi di rendimento energetico di cui agli allegati 2 e 3 e dall'attestato di qualificazione energetica redatto secondo lo schema di cui all'Allegato 5; la predisposizione di tale documentazione non può costituire un onere aggiuntivo per il committente. L'inosservanza delle prescrizioni del presente comma comporta l'applicazione delle pertinenti sanzioni di cui all'art.15 del D.Lgs.192/05 e successive modifiche.
10. Per gli interventi richiamati al precedente comma 3 lett.a) deve essere redatto l'attestato di qualificazione energetica (AQE) riferito al sistema edificio/impianto nella sua globalità. In tutti gli

altri casi di cui al prec. comma 3, l'attestato può essere predisposto anche limitatamente alle parti dell'edificio o impianto oggetto di interventi di riqualificazione.

11. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso che di locazione che interessino l'intero edificio o le singole unità immobiliari è obbligatorio l'attestato di certificazione energetica (ACE corrispondente all'APE), con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore.
12. L'attestato di qualificazione energetica (AQE), redatto da tecnici abilitati, e asseverato dal direttore dei lavori, attesta la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti.
13. L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto ovvero in relazione agli esiti dei controlli di efficienza energetica.
14. L'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica nei termini seguenti:
 - a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile
 - b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti
 - c) ad ogni intervento di ristrutturazione o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio
 - d) facoltativo in tutti gli altri casi.

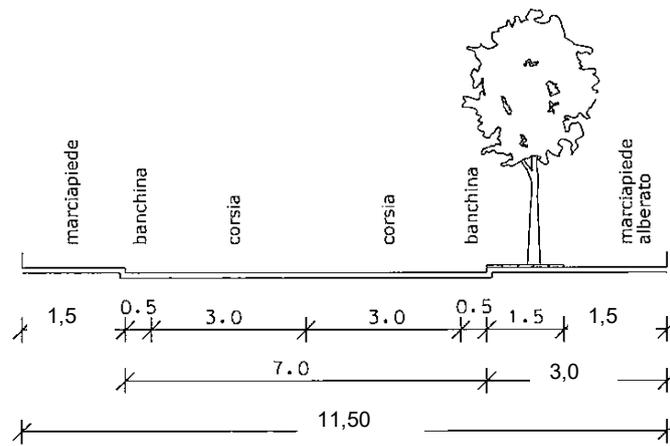
Art.54 – Strade e corti pertinenziali

1. Nella progettazione delle nuove strade, si dovranno rispettare le “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001. Nel caso di interventi di adeguamento della viabilità esistente sono consentite soluzioni diverse, a condizione che vengano garantite le condizioni minime di sicurezza.
2. Le schede grafiche 1.3 e 1.4 di seguito riportate individuano gli elementi costitutivi delle strade pubbliche definendone le caratteristiche dimensionali minime; i singoli elementi costitutivi verranno definiti caso per caso prevedendo schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, unico senso di marcia, assenza di alberature, presenza di percorso pedonale limitato ad un solo lato, ecc.) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in base al ruolo assegnato ad ogni singolo tratto stradale.
3. Nel caso di tratte stradali a fondo cieco dovrà di norma prevedersi la realizzazione di adeguata rotonda di ritorno.
4. I piani urbanistici attuativi non devono comunque prevedere, di norma, strade urbane con pendenza superiore al 9%.
5. La realizzazione di strade carrabili private può derogare dai requisiti di cui sopra.
6. Laddove un tratto di viabilità di nuova formazione assuma particolare rilievo nell'ambito urbano il Comune potrà prescrivere che essa sia dotata di adeguato corredo vegetale costituito da semplice o doppio filare alberato. In funzione della larghezza del marciapiede o delle aiuole si dovrà determinare il tipo di alberatura eventualmente utilizzabile, rispettando comunque adeguate distanze minime dalle utenze sotterranee e dalle aeree private e costruzioni, secondo la seguente articolazione:

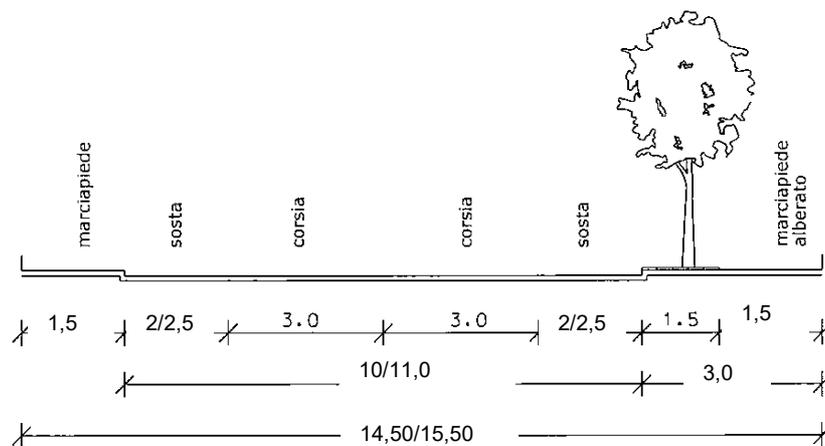
- a) per marciapiedi di larghezza inferiore a m. 2,00: nessuna alberatura
- b) per marciapiedi di larghezza compresa tra m. 2,0 e 3: alberi di seconda grandezza (altezza <18 m.)
- c) per marciapiedi di larghezza compresa tra m 3 e 4: alberi di prima grandezza (altezza >18 m.).

La scelta delle essenze da mettere a dimora e le caratteristiche delle aree permeabili dovranno garantire corrette condizioni di sviluppo degli apparati radicali delle piante evitando l'insorgere nel tempo di condizioni suscettibili di pregiudicare la transitabilità in sicurezza dei singoli percorsi; le suddette scelte dovranno inoltre essere orientate a garantire oneri gestionali contenuti.

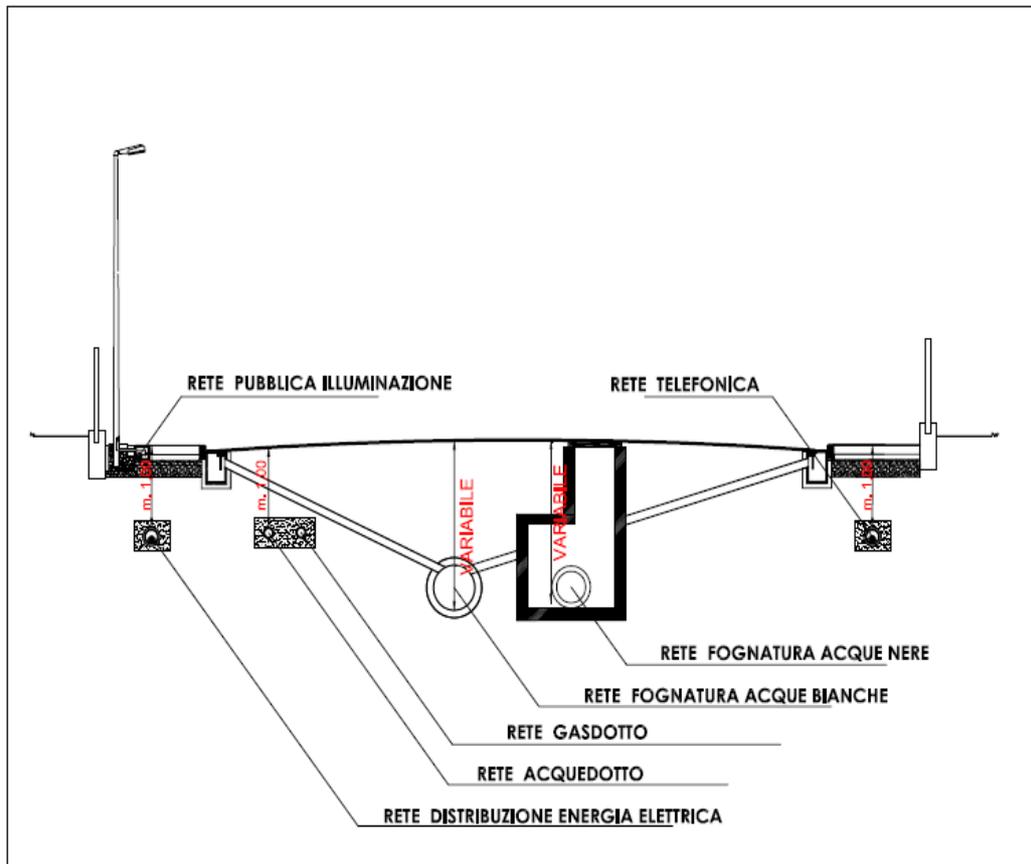
1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali



1.4- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali con spazio di sosta



7. In corrispondenza delle curve, per garantire una agevole manovra di svolta dei veicoli, i marciapiedi dovranno avere raggio non inferiore a m. 7,50 in zona residenziale, m. 10,00 in zona produttiva o terziaria.
8. Nella realizzazione dei marciapiedi dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti prescritti dalle vigenti norme per il superamento delle barriere architettoniche.
9. Le suddette prescrizioni dovranno essere ottemperate anche nella realizzazione dei parcheggi e relativi collegamenti con la viabilità pedonale.
10. I parcheggi dovranno essere preferibilmente distribuiti in corrispondenza dei lotti, ove possibile parallelamente all'asse stradale o, in alternativa, perpendicolari ad esso o con angolo di 45 gradi ove ciò non costituisca pericolo per la circolazione a giudizio del competente Servizio comunale.
11. Nella costruzione di nuove strade dovranno prevedersi appositi spazi per la collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani, sulla base delle indicazioni dettate in proposito dall'Ufficio ambiente comunale sentito il gestore del servizio.
12. La collocazione dei servizi a rete dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nel grafico di seguito riportato, derogabili per documentate esigenze previo parere dei soggetti gestori dei singoli servizi interessati.



13. Le corti devono avere una pavimentazione che garantisca un adeguato deflusso delle acque meteoriche; nelle corti di grandi superfici è richiesta la realizzazione di marciapiedi pavimentati di larghezza pari almeno cm.100 lungo i muri dei fabbricati, al fine di evitare infiltrazioni nei fabbricati stessi.
14. Nelle corti prospicienti case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o di disturbo

dei residenti; i suddetti locali dovranno comunque essere dotati di aeroilluminazione naturale diretta garantita attraverso aperture poste su altri lati della costruzione. Nelle corti prospicienti case di civile abitazione non debbono essere svolte attività che possano essere causa di insalubrità o disturbo per i residenti.

15. Nella realizzazione e/o sistemazione di aree pertinenziali superiori a mq.1.000 esenti da attività industriali sia di processo che di movimentazione e deposito di materiali e/o di automezzi, dovranno essere adottati gli opportuni accorgimenti al fine di assicurare:
 - la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia, provvedendo al loro dissabbiamento e/o disoleamento, ove ritenuto necessario dai competenti servizi ARPA
 - un'adeguata quota di superfici permeabili, al fine di limitare la quantità di acqua che defluisce nel sistema idrico sotterraneo
 - lo smaltimento delle acque nei ricettori, effettuando le opportune verifiche idrauliche redatte da tecnico abilitato
 - un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante, con la previsione delle adeguate iniziative necessarie (materiali e colorazioni, siepi ed alberature, tipi di recinzione, ecc.).
16. Nella realizzazione delle nuove strade dovrà essere privilegiato l'utilizzo di materiali riciclati o recuperati, nel rispetto delle vigenti norme in materia di durabilità e sicurezza; in particolare almeno il 60% in volume dei materiali costituenti il sottofondo dovrà essere costituito da materiali riciclati, valore che può essere diminuito qualora sia dimostrabile l'inadeguatezza tecnica di tale soluzione rispetto alle prestazioni che debbono essere garantite. L'impiego dei suddetti materiali sarà sottoposto a procedura di verifica e soggetto all'obbligo di produrre copia dei certificati e/o dichiarazioni relative alle caratteristiche e provenienza dei sottoprodotti impiegati.

Art.55 – Illuminazione stradale

1. Qualsiasi impianto di illuminazione stradale, pubblico o privato, deve garantire un'adeguata visibilità nelle ore serali e notturne affinché il traffico motorizzato e pedonale si svolga con sicurezza.
2. Nei nuovi impianti la disposizione dei centri luminosi dovrà avvenire con le modalità più idonee a garantire il raggiungimento delle seguenti finalità:
 - assicurare il contenimento dei consumi energetici attraverso appositi dispositivi ed adeguata scelta dei sistemi illuminanti oltre a prevenire forme di inquinamento luminoso; di norma dovranno essere 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
 - essere 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;
 - essere 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;
 - evitare fenomeni di abbagliamento ed offrire un accettabile grado di uniformità di illuminamento;
 - facilitare le operazioni connesse con la manutenzione (sostituzione delle lampade e pulizia periodica degli apparecchi di illuminazione);
 - non costituire fonte di pericolo per i veicoli o per i pedoni, attraverso un corretto posizionamento, e garantire la massima sicurezza contro i contatti diretti ed indiretti;
 - offrire un gradevole aspetto estetico (scelta dei sostegni e degli apparecchi di illuminazione le cui forme e dimensioni si armonizzino con l'ambiente circostante, accurato allineamento dei sostegni e degli apparecchi, ecc.);

- essere provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro l'orario stabilito dall'Amministrazione Comunale, l'emissione di luci degli impianti ridotta in misura non inferiore al 30% rispetto al pieno regime di operatività: la riduzione non va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali da compromettere la sicurezza.
3. L'esecuzione dell'impianto deve essere eseguita sulla base di un progetto illuminotecnico redatto da una delle figure professionali specializzate previste per tale settore impiantistico, adottando soluzioni tecniche che garantiscano il rispetto dei requisiti prescritti, oltre che dalla normativa tecnica nazionale, dalla vigente normativa regionale in materia di Riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico, articolata in tre diversi documenti:
- la Legge Regionale n.19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico"
 - la Direttiva applicativa di cui alla DGR n. 2263/2005 "Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della legge regionale 29 settembre 2003 n.19 recante norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", che ha fornito le specifiche indicazioni tecniche e procedurali per l'applicazione della legge
 - la Circolare esplicativa delle norme di cui alla DDGA 14096/2006 "Circolare esplicativa delle Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (con particolare riferimento agli allegati alla stessa C), D), E), F), G), I) e relative modifiche approvate con la Determinazione del Direttore Generale Ambiente n. 1431 del 16 febbraio 2010.
- Le soluzioni progettuali devono privilegiare scelte che favoriscono maggiori risparmi energetici, manutentivi e minor numero di corpi illuminanti a parità di area da illuminare e di requisiti illuminotecnici.
4. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità (fino a due lampioni) o temporanei, per i quali l'impresa installatrice deve comunque rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi dell'art. 5, comma 2 della citata L.R. n.19/2003, e precisamente per:
- gli impianti specificati all'articolo 8 della citata direttiva regionale;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque.
5. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi minimi previsti all'art.5, comma 2, della citata Direttiva Regionale; la suddetta dichiarazione dovrà essere redatta utilizzando lo schema allegato alla suddetta direttiva.
- In sede preventiva si dovrà procedere a contattare l'Ente distributore dell'energia elettrica per concordare:
- le modalità di fornitura, in bassa o media tensione, in dipendenza della potenza installata e della configurazione della rete di proprietà dell'Ente distributore dell'energia elettrica;
 - l'indicazione del punto (o dei punti) di consegna dell'energia;
 - l'ubicazione del gruppo di misura, da collocare, a seconda dei casi, in appositi armadi o in vani praticati nei muri degli edifici se la fornitura dell'energia viene effettuata in bassa tensione, oppure direttamente nella cabina di trasformazione nel caso di fornitura a media tensione.
6. I committenti degli impianti sono tenuti ad assumere a proprio carico la cura e gli oneri dei collaudi; fino alla data della consegna essi debbono provvedere ad assumere ogni onere per la gestione e manutenzione degli stessi, ivi compresa la richiesta di fornitura dell'energia o le spese necessarie al collegamento agli impianti esistenti.
7. L'Amministrazione Comunale provvede con specifici atti, ove necessario, anche mediante integrazione delle presenti norme
- a predisporre un abaco in cui sono indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi;
 - ad individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento e come tali pericolosi per la viabilità,

- ad elencare le fonti di illuminazione che, in ragione delle particolari specificità, possono derogare dalle disposizioni del presente articolo;
- a definire l'estensione delle zone di protezione dall'inquinamento luminoso nell'intorno degli osservatori astronomici e scientifici da tutelare, sulla base delle richieste inoltrate dai gestori dei medesimi, ai sensi dei criteri contenuti nella direttiva regionale emanata ai sensi dell'art.2, comma 2, lettera a), della L.R. n.19/2003;
- a definire le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione delle disposizioni del presente articolo.

8. PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.

Le linee di alimentazione dell'impianto devono rispondere alle prescrizioni delle Norme CEI 11-17 e per i cavidotti posati su strade pubbliche del Nuovo Codice della strada, la scelta del tipo di cavo deve tener conto delle prescrizioni delle Norme CEI 64-7.

I centri luminosi dovranno essere alimentati in derivazione.

Le apparecchiature di illuminazione dovranno, in relazione alla protezione contro i contatti indiretti, appartenere alla Classe II, ossia dovranno essere provvisti di doppio isolamento ¹⁰ e senza morsetto di messa a terra ed in ogni caso nel rispetto delle Norme CEI 64-7, 31-21 e 34-33, Fascicolo 800 del 1987. I componenti per i quali le Norme relative non prevedono la classe II devono essere protetti con un secondo isolamento (guaina isolante o per i cavi) o con un isolamento rinforzato in modo da realizzare una rigidità dielettrica verso massa e una protezione meccanica equivalente a quella della classe II.

I sostegni da utilizzare comunemente per l'illuminazione stradale sono compresi nei seguenti tipi:

- a sezione circolare con profilo conico, con finestrella d'ispezione
- a sezione circolare con profilo rastremato saldati con finestrella d'ispezione
- a sezione circolare con profilo rastremato con finestrella d'ispezione
- le altezze più comuni dei pali sono: h nominale = 6 - 8 - 10 - 12 mt.

La verifica della stabilità dei sostegni per l'illuminazione deve essere eseguita secondo il DM 21 marzo 1988 "Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne" e la Legge 28.06.1986 n. 339, completando le ipotesi di carico con il carico dell'apparecchio illuminante e della mensola a bracci.

La verifica della stabilità dei basamenti di fondazione deve essere conforme alle prescrizioni del DM 21 marzo 1988 capitolo II sez. 5.

La profondità di infissione del palo nel blocco di fondazione dovrà essere pari ad almeno 0,12 H, essendo H la lunghezza totale del palo. Il blocco di fondazione dovrà comunque, ai fini del suo dimensionamento, tenere conto delle prescrizioni contenute nel D.P.R. n. 1062/68.

In ogni caso il foro di incastro del palo dovrà avere un diametro più grande del diametro di base del palo, da 8 a 10 cm; l'intercapedine dovrà essere riempita con sabbia fine costipata e poi con un anello di cemento, al fine di facilitare l'eventuale rimozione del palo.

L'estremità del palo non dovrà essere a contatto con il terreno e dovrà essere previsto un cordolo in calcestruzzo per evitare la corrosione della base del palo questo dovrà essere realizzato quando i sostegni non siano provvisti di fasciatura anticorrosione nel punto d'incastro.

9. MISURE DI SICUREZZA E DI PROTEZIONE DA GARANTIRE NELLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.

Sezionamento e interruzione: all'inizio dell'impianto deve essere installato un interruttore onnipolare (compreso il neutro) avente le caratteristiche di sezionatore.

Protezione contro i cortocircuiti: all'inizio dell'impianto devono essere installati adeguati dispositivi di protezione contro i corto circuiti, in grado d'interrompere la massima corrente che può verificarsi nell'impianto a valle del punto in cui è inserita la protezione. Questa protezione è da effettuarsi secondo i criteri del cap. VI della Norma CEI 64-8.

¹⁰ Per "isolamento speciale" si intende uno dei seguenti tipi:

- doppio isolamento: costituito da un isolamento funzionale e da uno supplementare;
- isolamento rinforzato: costituito da un isolamento funzionale migliorato, tale da assicurare lo stesso grado di protezione contro il contatto elettrico del doppio isolamento.

Protezione contro i contatti diretti: gli impianti devono essere disposti in modo che le persone non possono venire a contatto con le parti normalmente in tensione se non previo smontaggio o distruzione di elementi di protezione. Gli elementi di protezione devono potersi rimuovere solo con l'ausilio di chiavi o attrezzi.

Protezione contro i contatti indiretti: tutte le masse degli impianti devono essere protette contro i contatti indiretti utilizzando componenti in classe II o con isolamento equivalente secondo l'art. 5.4.02 della Norma CEI 64.8.

I principali componenti dell'impianto dovranno avere le caratteristiche specifiche di seguito indicate:

A. Centro Luminoso - Tipo per strade ed aree di parcheggio.

Palo tronco-conico, zincato a caldo, avente altezza utile fuori terra non inferiore a m. 8,00, completo di armatura superiore, base portalampada, con reattore per lampada, lampada a vapori di sodio ad alta pressione SAP (luce gialla) di idonea potenza, morsettiere e cavo di collegamento, compreso plinto di fondazione in cls prefabbricato avente dimensioni di cm. 90x60x80 e pozzetto di derivazione con dimensioni interne da cm. 30x30 e sovrastante chiusino e relativo telaio in ghisa, scavo, calcestruzzo di sottofondo e rimpiano, ed ogni altro onere ed accessorio.

B. Centro Luminoso - Tipo per percorsi pedonali ed aree verdi.

Centro luminoso costituito da palo conico in lamiera di acciaio, zincato a caldo, diam. Ø 58-115 mm., altezza fuori terra ml. 4,50, base portalampada, con reattore per lampada, fascio luminoso direzionato verso il basso, lampada a vapori di sodio ad alta pressione SAP (luce gialla) di idonea potenza, cavo di collegamento, collegamento con muffola per derivazione sigillata a gel, compreso plinto di fondazione in cls prefabbricato avente dimensioni di cm. 90x60x80 e pozzetto di derivazione con dimensioni interne da cm. 30x30 e sovrastante chiusino e relativo telaio in ghisa, scavo, calcestruzzo di sottofondo e rinfianco, ed ogni altro onere ed accessorio.

C. Conduttori.

Cavo butile per alimentazione dei pali di pubblica illuminazione (corda in rame flessibile) avente sezione minima di 1 x 6 mmq. (del tipo FG07R), trainato entro i tubi corrugati in PeAD, completo di collegamento alle linee esistenti ed alle morsettiere dei vari pali.

D. Armadietto.

Tra le opere da realizzare sarà ricompreso anche un idoneo armadietto in resina o materiale plastico contenente:

- quadri di comando ed apparecchiature di manovra ed eventuale sezionamento dell'impianto
- apparecchiatura di riduzione del flusso luminoso in grado di ridurre i consumi energetici in misura non inferiore al 30%
- apparecchio di misura
- altri eventuali dispositivi, ove necessari.

10. La realizzazione completa o parziale di impianti di illuminazione pubblica e privata, ivi compresi interventi sull'esistente, in difformità dalla normativa regionale vigente è punito con la sanzione amministrativa da 500,00 euro a 2500,00 euro da corrispondere al Comune, oltre all'obbligo di provvedere all'adeguamento entro sessanta giorni dalla notifica dell'infrazione.

Art.56 – Opere di scavo su spazi pubblici

1. Ogni opera di scavo su spazi pubblici è assoggettata a specifica autorizzazione amministrativa, di cui al precedente art.17, anche se ricompresa in interventi edilizi assoggettati a titolo abilitativo.
2. La richiesta dovrà contenere la specificazione del periodo di durata delle opere di scavo e di ripristino dei suoli ed idonea planimetria con l'individuazione degli scavi da effettuare.
3. Lo scavo della sede stradale dovrà essere eseguito in due o più riprese al fine di consentire il transito degli autoveicoli, salvo casi particolari, almeno in metà della carreggiata stradale; la

profondità dello scavo non dovrà essere mai inferiore a cm.100 e dovrà porsi la massima cura per non ostacolare lo scolo laterale delle acque stradali.

4. Il taglio della pavimentazione (strato bitumato) dovrà essere realizzato con idoneo strumento (martello pneumatico o disco) evitando strappi con benne di escavatore, collocando tutto il materiale di scavo al di fuori della sede stradale che non potrà essere ingombrata per nessun titolo o causa.
5. Il riempimento del cavo dovrà essere realizzato con materiale lapideo, di idonea granulometria, scevro da terra e da ogni sostanza organica, steso a strati ed opportunamente assestato e compattato. Il piano superiore bitumato della carreggiata dovrà essere ripristinato dalla ditta concessionaria a suo totale onere mediante l'attuazione del sottofondo, per uno spessore non inferiore a cm15, in misto granulare bitumato. Sullo strato di base così ottenuto dovrà essere eseguito, previa accurata pulitura della superficie e previa stesura bituminosa nella quantità almeno pari a kg 1/mq, il manto di usura non inferiore a cm.3. Detto manto dovrà essere realizzato con conglomerato bituminoso steso a più riprese, ben compresso e costantemente mantenuto al preciso livello del circostante piano viabile esistente, fino ad assestamento completo.
6. La pavimentazione bituminosa dovrà essere ripristinata, almeno in modo provvisorio, appena ultimata la manomissione; fino al completo e perfetto ripristino del piano viabile e delle pertinenze stradali interessate, è fatto obbligo alla ditta concessionaria di provvedere alle necessarie e prescritte segnalazioni, sia diurne sia notturne, previste dall'art.30 e seguenti del DPR 16/2/1992, n.495, *Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada*, restando sollevata l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità che potesse derivare per danni a persone o cose in dipendenza dei lavori in oggetto. In mancanza dei predetti provvedimenti il Responsabile del Servizio comunale competente provvederà direttamente d'ufficio, a mezzo di personale comunale o ditta incaricata, addebitando alla ditta concessionaria le spese sostenute.
7. Il titolare dell'autorizzazione amministrativa alla esecuzione dei lavori sarà responsabile per anni due della manutenzione della tratta stradale ed obbligata al ripristino, per lo stesso periodo di tempo, in caso di cedimenti o rotture anche del solo manto bitumato; l'eventuale ripristino dovrà essere tassativamente eseguito entro giorni sette dalla richiesta formulata dall'Amministrazione Comunale e, in caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio comunale competente provvederà direttamente d'ufficio al ripristino, addebitando al titolare dell'autorizzazione amministrativa le spese sostenute.
8. Il titolare dell'autorizzazione amministrativa dovrà versare presso le casse comunali, prima dell'inizio dei lavori, una somma stabilita di volta in volta, dal Responsabile del servizio competente, in relazione all'entità dei lavori di scavo, con un minimo comunque pari a €.250,00 a garanzia di eventuali danni alla strada ed alle relative pertinenze o di imperfetto ripristino delle manomissioni effettuate; trascorso un anno dall'avvenuto ripristino, il deposito è restituito nel caso in cui i lavori siano stati perfettamente eseguiti nel rispetto delle prescrizioni impartite. Il deposito può essere effettuato anche con titoli di Stato o mediante libretto di deposito bancario al portatore. Una somma maggiore potrà essere richiesta a titolo di garanzia commisurata alle dimensioni delle opere da eseguire. Dal versamento del deposito sono esentate le Società, gli Enti ed i soggetti espressamente autorizzati da apposite disposizioni legislative, espressamente documentate al rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

Art.57 – Occupazione di suolo pubblico 11

1. Il titolare di titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene 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, ove prevista.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità del terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art.58 – Passi carrai ed uscita dalle autorimesse 12

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa, qualora dovuta.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura, salvo deroghe totali o parziali che possono essere accordate per strade a ridotto transito pedonale e/o veicolare o a fondo cieco.
4. Trovano in ogni caso applicazione le normative vigenti in materia del Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione

Art.59 – Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi 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 oggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

11 Si vedano anche gli artt.20 e 21 del D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

12 Si veda anche l'art.22, D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

Art.60 – Recinzioni ¹³

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano; nel caso delle strade comunali sarà l'ente locale a prescrivere motivatamente particolari accorgimenti atti a garantire la sicurezza della circolazione stradale. Le recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di m.2,00 con muro pieno di altezza non superiore a m.0,80 (in caso di terreno in pendenza, tali valori vanno riferiti alla media di ogni singolo tratto di altezza variabile); sono ammesse deroghe solo in presenza di speciali documentate esigenze.
2. Negli insediamenti da attuare con piano urbanistico preventivo, con particolare riferimento agli insediamenti destinati a funzioni terziarie o produttive, è auspicabile la previsione di recinzioni uniformi per materiale, disegno ed altezza, in modo particolare sui fronti stradali.
3. Le distanze da rispettare, fuori dai centri abitati, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori:
 - m. 5,00 per strade di tipo A (autostrade) e B (extraurbane principali);
 - m.3,00 per strade di tipo C (extraurbane secondarie) ed F (locali);queste distanze sono ridotte a m.1,00 nel caso di recinzioni costituite da reti metalliche e materiali simili sostenute da paletti infissi nel terreno o da cordoli emergenti non più di cm.30 dal suolo.
4. I cancelli di ingresso carraio su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla carreggiata; l'entità di tale arretramento è stabilita, di norma, nella dimensione di uno stallo per la sosta determinata in relazione allo specifico stato dei luoghi e al tipo di autoveicoli costituenti il traffico prevalente che accede all'attività interessata; esso non potrà in ogni caso essere inferiore a m.3,50.
5. Limitatamente alle strade ed agli spazi nei centri urbani, ove consentito dal Comune, i cancelli potranno essere costruiti in confine di proprietà solo nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della usufruibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli stessi; in tal caso i cancelli dovranno essere dotati di comando per l'apertura automatica a distanza.
6. Nel centro abitato è consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo di sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade a fondo cieco o comunque con traffico estremamente limitato individuate con specifico atto comunale o, in carenza, con decisione del competente servizio.
7. Eventuali pensiline di protezione dell'accesso pedonale dovranno essere realizzate con proiezione contenuta nei limiti della proprietà privata, senza occupare in alcun modo il suolo pubblico.

¹³ Si vedano anche gli artt.16, 17 e 18 del D.Lgs. 3/4/92, n.285 e succ. mod. ed integr.

TITOLO VI – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Capo I – Diritto edificatorio, destinazioni d'uso e dotazioni territoriali

Art.61 –Diritto edificatorio e perequazione urbanistica

1. Gli ambiti destinati a nuovi insediamenti o alla riqualificazione urbanistica sono assoggettati alla perequazione urbanistica, ovvero all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, nonché degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il POC, conformemente alle indicazioni del PSC, provvede
 - alla perimetrazione dei comparti attuativi da assoggettare a Piani Urbanistici Attuativi
 - alla definizione delle superfici dovute per i singoli comparti, in applicazione dell'indice perequativo di riferimento attribuito dal PSC anche assegnando indici edificatori differenziati ai comparti medesimi, a ragione delle opere infrastrutturali da realizzare necessarie nell'intero ambito o per l'attuazione di interventi di interesse pubblico e collettivo.
3. L'assegnazione di quote di edificabilità proporzionalmente differenziate rispetto all'estensione delle singole proprietà ricadenti nel medesimo ambito di intervento, comporta la specificazione nella convenzione di PUA dei reciproci impegni fra i proprietari delle aree al riconoscimento a concorrere in misura proporzionale agli oneri derivanti dall'attuazione delle previsioni.

Art.62 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli immobili si articolano nelle seguenti categorie:

A – Funzioni abitative

- a1) abitazioni singole e collettive e relativi ambienti di servizio.

B – Funzioni terziarie

- b1) attività per il commercio al dettaglio
- b2) pubblici esercizi quali ristoranti, bar, tavole calde ecc.
- b3) attività direzionali e finanziarie quali uffici, studi professionali e medici, banche, assicurazioni, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario, sedi di attività culturali, ricreative e sanitarie, ecc.
- b4) attività artigianali di servizio alla persona, per cicli moto ed autoveicoli, per l'alimentazione, per gli elettrodomestici
- b5) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale, cioè normalmente esercitate in locali utilizzabili per uso residenziale o terziario
- b6) attrezzature per il tempo libero e per lo spettacolo quali cinema, teatri, musei, locali da ballo e sale di ritrovo la cui attività risulti compatibile con la residenza
- b7) attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero la cui attività comporta forte presenza di pubblico
- b8) insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie: scuole private, centri ricreativi di interesse generale, centri sportivi, centri assistenziali, ecc.

C – Funzioni di servizio pubbliche o di interesse pubblico

- c1) attrezzature per l'istruzione, asili nido, scuole materne

- c2) attrezzature di interesse comune quali sedi amministrative, culturali, sociali, assistenziali ed altre analoghe attività di interesse comunale
- c3) attrezzature religiose
- c4) spazi di verde attrezzato
- c5) attrezzature per impianti sportivi
- c6) parcheggi attrezzati
- c7) attrezzature di interesse generale quali servizi di carattere amministrativo, socio-sanitario, cimiteriale, di istruzione superiore
- c8) attrezzature per impianti tecnici e tecnologici.

D – Funzioni ricettive

- d1) attività di tipo turistico, alberghiero per il soggiorno temporaneo
- d2) insediamenti per attività turistiche temporanee all'aperto quali campeggi e strutture ricettive similari per il soggiorno temporaneo
- d3) attività per l'esercizio del turismo rurale.

E – Funzioni produttive

- e1) attività produttive quali artigianato non laboratoriale e industriale del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo similare diretta alla trasformazione dei beni
- e2) attività agroindustriali quali artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole
- e3) allevamenti zootecnici di tipo industriale non direttamente collegati alle aziende agricole
- e4) attività tecnico-distributive per il commercio all'ingrosso, attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva similare diretta alla fornitura di beni e prestazione di servizi
- e5) attività per coltivazioni in serre di tipo industriale.

F – Funzioni agricole

- f1) abitazioni rurali per gli imprenditori agricoli a titolo principale
- f2) costruzioni rurali di servizio
- f3) costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e fabbricati e impianti di servizio, a condizione che vengano rispettati il carico massimo ammissibile di peso-vivo per ettaro di S.A.U. e la percentuale minima di unità foraggere prodotte in azienda indicati nel prec. art.9 "Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica" alla voce "Allevamenti intensivi" e comunque venga garantito il rispetto di altre norme regionali e nazionali vigenti relative alla connessione degli allevamenti con l'azienda
- f4) costruzioni rurali specializzate per la lavorazione, trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda
- f5) costruzioni per l'esercizio di attività agrituristiche.

Art.63 – Aree per attrezzature e spazi collettivi e per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. La determinazione delle aree d'uso pubblico da prevedersi negli interventi edilizi diretti o nei piani urbanistici attuativi deve effettuarsi con riferimento alle funzioni prevalenti da insediare, riferite alle categorie di destinazioni d'uso specificate all'articolo precedente; per funzioni o destinazioni d'uso prevalenti debbono intendersi quelle la cui incidenza non sia inferiore al 75% della superficie utile o del volume complessivo dell'intervento o dell'unità immobiliare.
2. Qualora non sia presente una destinazione d'uso prevalente, ma siano previste destinazioni d'uso che richiedono standards urbanistici differenti, deve essere stabilita la quota massima di S.u. riferita ad ogni singolo uso e dimensionare conseguentemente la dotazione complessiva di aree per attrezzature e spazi collettivi applicando gli standards specifici stabiliti dal successivo comma 4.

3. Per la determinazione degli abitanti teorici insediabili, in applicazione delle disposizioni degli artt.73 e 75 del P.T.C.P., per tutte le zone in cui l'indice è riferito all'utilizzazione fondiaria, ad un abitante corrispondono 50 mq di Superficie utile massima realizzabile, mentre per le zone con indice volumetrico, ad un abitante corrispondono 150 mc di Volume utile o di Volume lordo massimo realizzabile a seconda dei differenti casi specifici.
4. Le dotazioni di standards minimi e inderogabili debbono essere garantite nel rispetto delle seguenti disposizioni:

A – Nuove costruzioni da realizzare nelle zone ad intervento edilizio diretto

Per il rilascio di nuovi titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti di edifici esistenti deve essere soddisfatta unicamente la dotazione di parcheggi pubblici con le seguenti modalità:

- per le costruzioni a destinazione residenziale è dovuto uno standard pari a 10 m² per ogni abitante teorico insediabile
- per le costruzioni a destinazione terziaria o alberghiera uno standard pari al 40% della Superficie utile, eccetto i locali destinati a magazzini, depositi, al servizio di attività per il commercio al dettaglio, per i quali è dovuto uno standard pari al 10% della Superficie utile
- per le costruzioni a destinazione produttiva è dovuto uno standard pari al 10% della Superficie utile.

Per i suddetti interventi diretti è di norma dovuta la cessione; in alternativa è consentita la monetizzazione nei casi in cui, a causa delle limitate dimensioni dell'intervento, le aree da cedere risultino inferiori a m² 100 oppure qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale espresso con atto di indirizzo dell'Amministrazione e parere positivo del competente servizio, sia accertato che l'attrezzamento dei parcheggi sia impossibile, inopportuno o non necessario ed a condizione che l'intervento preveda un'adeguata dotazione di aree di sosta private, anche eventualmente collocate all'esterno della recinzione degli edifici. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC, laddove sia prescritta la cessione di aree a parcheggio si applica, di norma, la monetizzazione. Per le attività commerciali la monetizzazione è inoltre consentita nei casi previsti dall'Atto di indirizzo approvato con atto C.R. n. 1253/1999, punto 5.1.2. Nel caso in cui l'attività edilizia sia subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto d'obbligo (nel caso di progetto unitario, ove ritenuto opportuno, di convenzione urbanistica in luogo dell'atto d'obbligo) e di idonea garanzia fidejussoria di importo pari al 50% del valore delle suddette opere.

B – Interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme

Per il rilascio di titoli abilitativi per interventi sugli edifici esistenti, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, deve essere garantita unicamente la dotazione di parcheggi pubblici stabilita in misura pari alla metà degli standards determinati al precedente punto A) e più in particolare:

- per interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ove prescritto per le modifiche alle destinazioni d'uso con o senza svolgimento di opere edilizie, nonché per gli ampliamenti comportanti incremento di Superficie utile o Volume lordo fino al 30% dell'esistente, è consentita la monetizzazione totale della dotazione, a giudizio del responsabile del procedimento, per superfici fino a m² 100 e mediante atto di indirizzo dell'Amministrazione e parere positivo del competente servizio per consistenze superiori
- per interventi di demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti comportanti incremento di Superficie utile o Volume lordo superiore al 30% è di norma prescritta la cessione delle aree attrezzate a parcheggio; su richiesta motivata degli interessati, a giudizio del responsabile del procedimento, per superfici fino a m² 100 e previo atto di indirizzo dell'Amministrazione e parere positivo del competente servizio per consistenze superiori, a ragione della limitata estensione delle aree da cedere, oppure dell'inopportunità dell'attrezzamento di aree in zone già ampiamente servite, è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione
- per interventi di ristrutturazione urbanistica con piano preventivo è obbligatoria la cessione delle aree attrezzate a parcheggio; è consentita la monetizzazione totale o parziale nei casi in cui, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sia accertata l'inopportunità o la non

necessità dell'attrezzamento delle stesse e a condizione che l'intervento edilizio preveda un'adeguata dotazione di aree di sosta private anche eventualmente collocate all'esterno delle recinzioni degli edifici

- per interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ove sia stato assolto precedentemente l'obbligo inerente le dotazioni territoriali e la nuova destinazione richieda uno standard maggiore, è dovuta la cessione o la monetizzazione in misura pari alla differenza tra la quantità prescritta per la destinazione esistente e quella riferita alla nuova destinazione prevista
- per le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione può essere consentita a giudizio del Responsabile del SUE ed a seguito di motivata richiesta, nei seguenti casi:
 - per interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita costituite da esercizi di vicinato o medie strutture di vendita, entro il limite di ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale della struttura esistente, esclusi contesti che già presentino carenza di dotazioni
 - per la formazione di nuovi esercizi di vicinato, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al recupero di edifici preesistenti mediante cambio d'uso o ristrutturazione edilizia, esclusi contesti che già presentino carenza di dotazioni
- nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC, laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

C – Nuove costruzioni nelle zone di nuovo impianto

Nelle zone di nuovo impianto urbanizzativo ed in quelle ad intervento diretto soggette a Progetto Unitario devono garantirsi le seguenti quantità minime di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria ed aree di urbanizzazione secondaria:

Aree ed opere di urbanizzazione primaria:

- zone a destinazione residenziale: parcheggi = 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, verde attrezzato = 10 mq. ogni abitante teorico insediabile;
- zone a destinazione terziaria o alberghiera: parcheggi = 40% della Superficie utile;
- zone a destinazione produttiva: parcheggi = 5% della Superficie territoriale.

Aree di urbanizzazione secondaria:

- zone a destinazione residenziale = 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile;
- zone a destinazione terziaria o alberghiera = 60 mq. ogni 100 mq. di Superficie utile;
- zone a destinazione produttiva = 10 mq. ogni 100 mq. di Superficie territoriale.

Le aree di urbanizzazione dovranno essere individuate dal PUA o nel Progetto Unitario all'interno del comparto di intervento, nel rispetto nel caso di PUA di eventuali localizzazioni contenute nel PSC e/o nel POC ovvero, limitatamente alle aree di urbanizzazione secondaria, all'esterno di esso e nei casi ammessi, anche prevedendo la corresponsione della somma equivalente per l'acquisizione o l'attrezzamento di aree a cura del Comune in attuazione delle previsioni dei suddetti strumenti urbanistici. La monetizzazione parziale o totale si applica, a giudizio del responsabile del procedimento, per superfici fino a m² 300, nonché previo atto di indirizzo dell'Amministrazione e parere positivo del competente servizio per consistenze superiori, in ragione della modesta estensione delle aree di urbanizzazione da cedere, oppure dell'inopportunità dell'attrezzamento di aree in zone già ampiamente servite.

Qualora in sede di POC all'interno di un ambito siano individuate aree per dotazioni territoriali, le quali, escludendo le sedi viarie, siano in misura superiore alle quantità previste dal presente articolo, l'attuazione delle previsioni è subordinata alla cessione gratuita estesa anche alle aree eccedenti. Il POC può individuare una differente ripartizione quantitativa delle destinazioni per le aree per parcheggi, verde ed attrezzature, nel rispetto della dotazione complessiva prescritta per ogni destinazione dal presente articolo.

I titoli abilitativi vengono rilasciati conformemente alle previsioni del piano attuativo approvato e nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori potranno comunque consentirsi quelle modifiche alle destinazioni d'uso conformi alle previsioni del piano attuativo stesso.

Nel caso di piani attuativi già approvati, continuano ad applicarsi gli standards previsti nelle convenzioni con riferimento alle aree da cedersi in esse previste. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato, a giudizio del responsabile del procedimento, per superfici fino a m² 200 e previo

atto di indirizzo dell'Amministrazione e parere positivo del competente servizio per consistenze superiori, all'eventuale pagamento del corrispettivo equivalente alla mancata cessione delle aree mancanti da determinarsi in base allo standard stabilito al precedente comma per i nuovi interventi preventivi.

Nel caso in cui sia decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano preventivo, o comunque qualora entro il suo termine di validità temporale venga richiesto di apportarvi modifiche sostanziali, per le parti rimaste inattuato si applicano gli standards vigenti a tale data per i nuovi piani urbanistici attuativi, mentre per le parti già realizzate lo standard è determinato con riferimento alla voce A) dell'articolo precedente relativo alle nuove costruzioni.

5. Le quantità di aree da cedere ai sensi dei precedenti punti A., B. e C. si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, di aree occupate da cabine elettriche o da altre costruzioni di urbanizzazione primaria fuori terra; al contrario i percorsi pedonali o ciclabili posti nelle aree verdi ove non adiacenti alle strade sono incluse nelle aree sopraccitate.
6. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi di significative dimensioni devono essere realizzati a pettine ed essere ombreggiati mediante messa a dimora di piante di idonee essenze prevalentemente autoctone con corretto sesto di impianto.
7. Le aree di urbanizzazione primaria destinate a verde possono prevedere percorsi pedonali e ciclabili che le percorrono, devono essere attrezzate a cura della ditta lottizzante con manto erboso, di norma con impianto fisso di irrigazione, con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree ed inoltre arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco con caratteristiche da convenirsi con i competenti servizi comunali.
8. Le aree di urbanizzazione secondaria, di norma destinate a verde, devono essere sistemate a cura della ditta lottizzante con semplice sistemazione e livellamento del suolo compresa la realizzazione del manto erboso e, ove previsto dalla convenzione urbanistica, con la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree, la collocazione di attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco, oltre a comprendere percorsi pedonali e ciclabili che le percorrono.
9. Non sono computabili come aree di urbanizzazione destinate a verde le singole aiuole stradali ed aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq.30 ciascuna.
10. Qualora il POC preveda un'utilizzazione delle aree di Urbanizzazione secondaria per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed eventuali impianti arborei secondo indicazioni dei competenti servizi comunali.
11. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune a cura e spese degli interessati entro sei mesi dalla fine dei lavori. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile a giudizio del responsabile del procedimento, per superfici fino a m² 200 e previa deliberazione della G.C. per consistenze superiori.

Art.64 – Dotazioni ecologiche-ambientali

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali del territorio sono finalizzate alla riduzione della pressione antropica sull'ambiente naturale ed al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano; le suddette dotazioni sono volte in particolare alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento, alla gestione integrata del ciclo idrico, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano ed alla raccolta differenziata dei rifiuti.

2. Il RUE regola i requisiti prestazionali delle dotazioni ecologiche e ambientali, dettando specifiche normative nei precedenti artt.41 "*Regolamentazione delle acque reflue e meteoriche e tutela delle acque sotterranee*", 42 "*Salvaguardia e formazione del verde*", 53 "*Isolamento termico e contenimento dei consumi energetici*" e nei successivi artt.73 "*Aree pertinenziali di interesse testimoniale*" e 80 "*Estese pertinenze di insediamenti residenziali*".

Capo II – Prescrizioni e limitazioni conferenti l'attività urbanistico-edilizia

Art.65 – Distanze dalle strade e fasce di rispetto stradale

1. All'interno dei centri abitati, con esclusione dei Centri storici e delle "Zone di vecchia formazione", le distanze minime fra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00
 - m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e m.15,00
 - m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.
2. Qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa; sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
3. Nelle zone ricadenti nel territorio urbanizzato, nel caso in cui si manifesti la necessità di mantenere gli allineamenti preesistenti nella via, può essere concessa l'edificazione sugli allineamenti prevalenti.
4. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, ovvero per l'impianto di alberature o siepi e per l'apertura di canali o fossi sono stabilite dall'art.26 del Regolamento di attuazione e dall'art.16 comma 2 del Codice.
5. Le aree di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, all'ampliamento delle carreggiate, ai parcheggi, ai percorsi pedonali o ciclabili, ai distributori di carburante e servizi agli utenti delle strade, alla piantumazione e sistemazione a verde, e agli impianti tecnologici pubblici.
6. Tutti gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale per la profondità prevista per i diversi tipi di strade dall'art.26, comma 2, del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, possono essere abbattuti e ricostruiti sulle aree contigue al di fuori delle fasce di rispetto, con parità di Volume totale o lordo (Vt), anche con modifica alla destinazione d'uso esistente, esclusivamente per la realizzazione di nuovi edifici residenziali; sono comunque ammessi, nel rispetto degli indici massimi e delle prescrizioni della zonizzazione di Piano, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.
7. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal precedente comma possono essere eseguiti, per comprovate motivazioni, anche in tempi successivi con distinti titoli abilitativi, a condizione che la ricostruzione sia richiesta entro e non oltre anni cinque dall'avvenuta demolizione dei manufatti; i suddetti interventi di abbattimento e ricostruzione, concorrendo al miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale, possono usufruire degli eventuali incrementi dei carichi urbanistici consentiti dal presente regolamento ove l'interessato optasse, in alternativa, per interventi di recupero con ampliamento dell'esistente.

8. Le distanze minime da rispettare per le strade di competenza comunale previste dal presente articolo, possono derogarsi per consentire le opere di seguito specificate, nel rispetto delle condizioni di sicurezza stradale da valutarsi da parte dei competenti Servizi comunali:
- manufatti per l'alloggiamento di contatori delle utenze a rete
 - manufatti d'ingresso a corredo delle recinzioni con altezza massima 2,50 m.
 - scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte, in struttura metallica e non sporgano dalla facciata in misura superiore a m.1,50
 - edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico e/o per la distribuzione e la connessione dei servizi a rete di limitate dimensioni (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità, telefonia, reti informatiche, ecc)
 - costruzione sul perimetro esterno dei fabbricati esistenti di ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli, qualora si renda necessaria e non sia diversamente realizzabile
 - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative
 - costruzioni pertinenziali completamente interrato, la cui distanza minima dai confini stradali è stabilita in m.2,00
 - impianti tecnologici e di sicurezza al servizio di attività private di limitate dimensioni (volume non superiore a 20 mc.) la cui distanza minima dai confini stradali è stabilita in m.3,00
 - ampliamenti dei complessi aziendali agricoli esistenti alla data di adozione del presente regolamento per i quali potranno consentirsi, in seguito a motivata richiesta e purché venga comprovato l'impiego di accorgimenti necessari alla mitigazione degli impatti derivanti dall'intervento; in ogni caso l'ampliamento potrà autorizzarsi nei limiti degli allineamenti esistenti e comunque ad una distanza minima dai confini stradali non inferiore a m.5.
9. L'occupazione delle fasce di rispetto è subordinata all'ottenimento del nulla osta preventivo da parte dell'ente competente; più in particolare il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione in precario di impianti per la distribuzione dei carburanti è subordinato alla sottoscrizione di un impegno irrevocabile che escluda il versamento di oneri aggiuntivi, oltre a quelli relativi al valore di acquisizione dell'area nuda, nel caso in cui terreni del sedime dell'impianto dovessero rendersi necessari per la realizzazione di opere stradali.

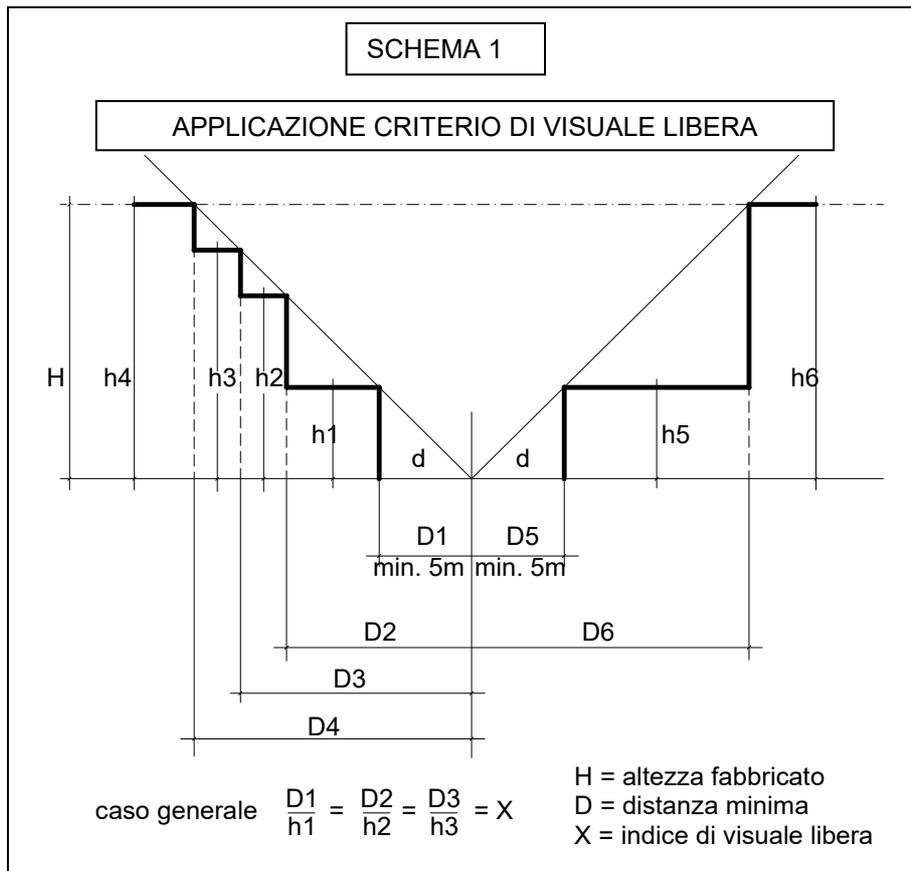
Art.66 – Distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona

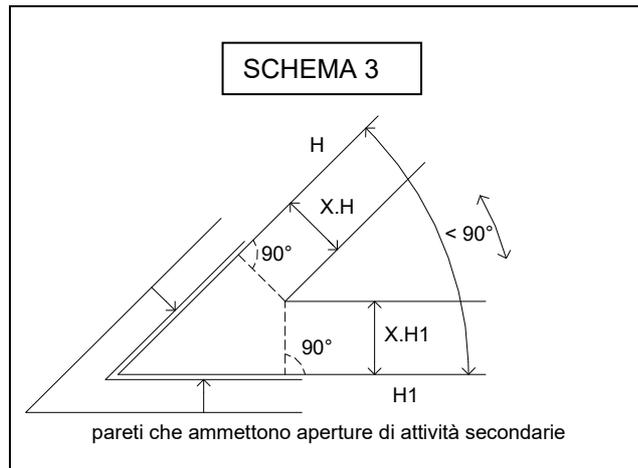
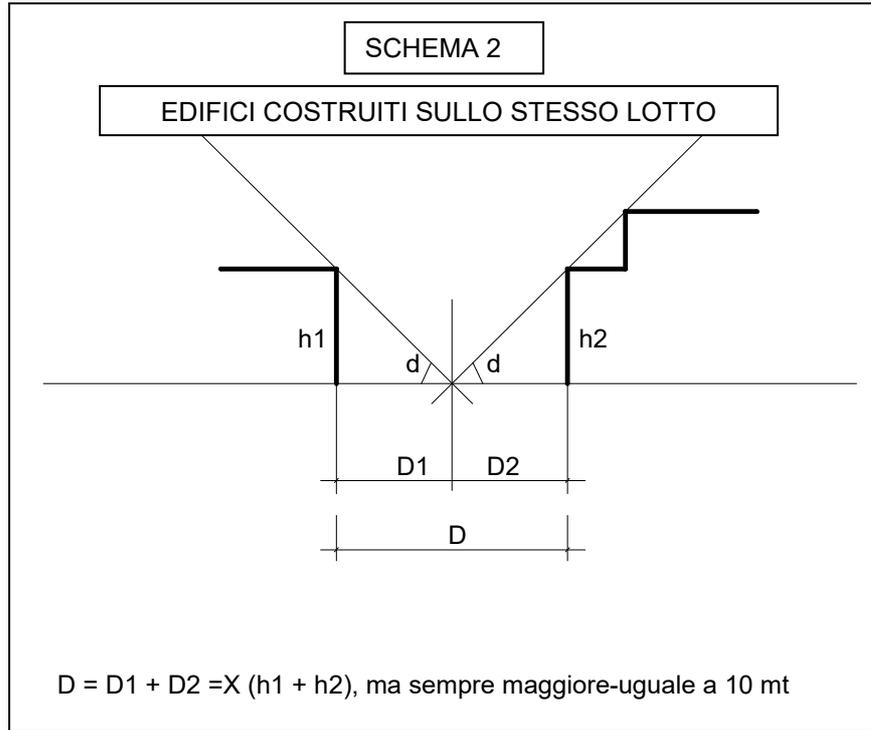
1. Relativamente alle modalità di determinazione delle distanze da osservarsi tra fabbricati, dai confini di proprietà o di zona per interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione con modifiche della sagoma, ampliamenti e/o sopralzi, con riferimento alle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (Allegato A alla delib. del Cons. Reg. n.279/2010) si stabilisce che:
- è definita convenzionalmente Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico
 - è definita convenzionalmente Distanza dai confini di proprietà la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà
 - è definita convenzionalmente Distanza tra edifici / Distacco (De) la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio
 - è definito convenzionalmente distanza D fra pareti antistanti di due edifici che si trovino nelle condizioni indicate nello SCHEMA 7B la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio, intercorrente fra due punti posti sulla sagoma delle pareti dei due edifici prospicienti, misurata ortogonalmente sul piano orizzontale. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m.3,00 (SCHEMA 7 A)

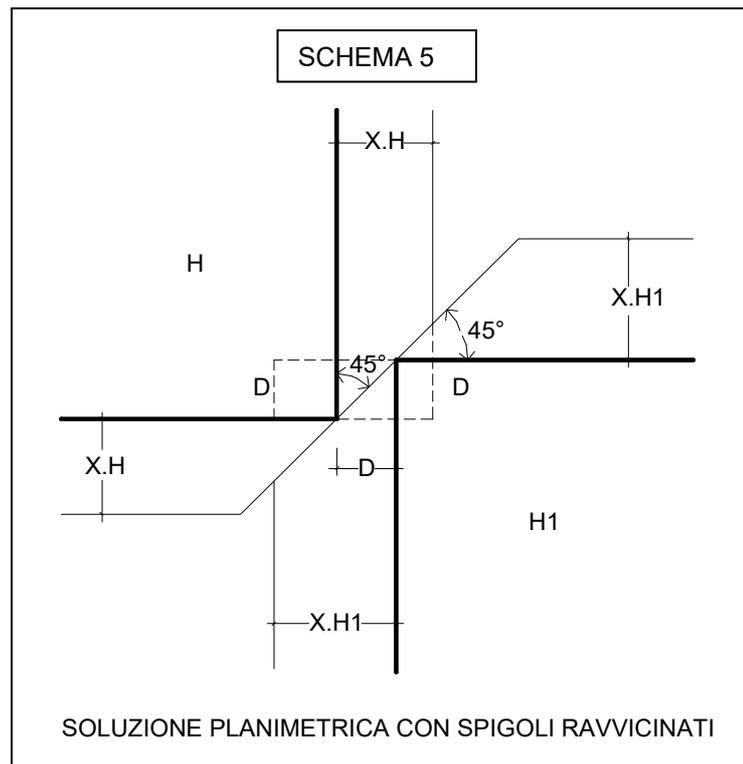
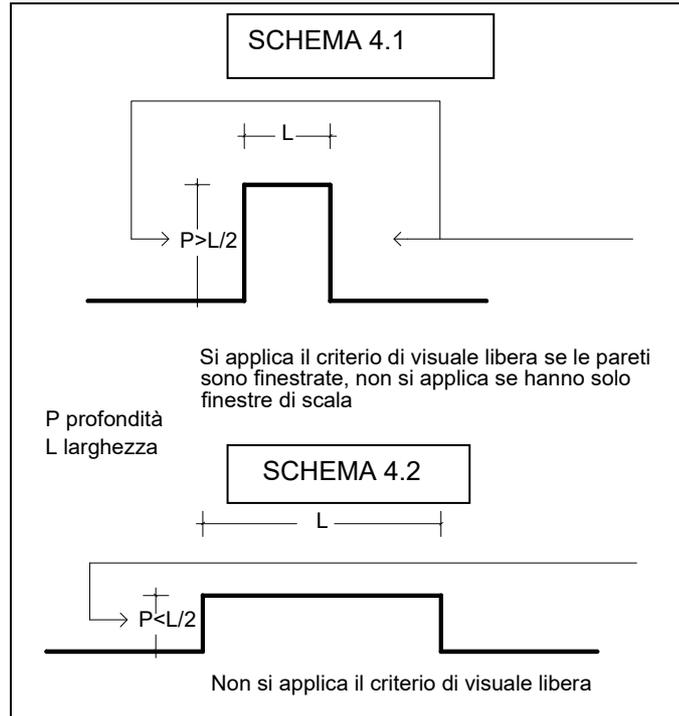
- è definito convenzionalmente *Indice di visuale libera (IvI)* il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali e l'altezza dei medesimi fronti; esso è stabilito per tutto il territorio comunale nel valore di 0,5 assunto in modo che la suddetta distanza sia pari alla metà dell'altezza, eccettuati i casi specificati dal presente regolamento in cui si applica un valore ridotto.
2. In tutte le zone omogenee il distacco fra gli edifici è regolato dal suddetto criterio della visuale libera secondo il quale "non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici". La zona di visuale libera competente ad un fronte, misurata ortogonalmente alla fronte stessa, è data dal rapporto H_f / IvI in cui H_f è l'altezza della parete che costituisce la fronte e l'Indice di visuale libera (SCHEMA1). In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato nello SCHEMA 6; il distacco inteso come lunghezza del segmento minimo che congiunge la sagoma di due fronti prospicienti di due edifici con pareti finestrate misurato su un piano orizzontale anche per edifici che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio, non deve essere inferiore a $X \times (H1+H2)$ e non può in nessun caso essere minore di m.10 (SCHEMA 2), salvo espressamente previste dal presente regolamento.
 3. Nel caso di corpi edilizi costituiti dal solo piano terreno e destinati esclusivamente a spazi per attività secondaria ed aventi caratteristiche tali da non essere conteggiati nella S.U., gli stessi dovranno rispettare il distacco dai fabbricati prospicienti che presentino al piano terreno locali con destinazioni analoghe applicando il solo criterio della Visuale Libera, con un minimo assoluto di m.5,00, ridotto a m.3,00 all'interno della medesima unità edilizia.
 4. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti precedenti a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata, fatte salve le deroghe previste dal presente R.U.E.
 5. Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di 90° le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di spazi per attività secondaria (SCHEMA 3).
 6. Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbricato, nel caso in cui le stesse abbiano profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (vedi SCHEMI 4.1 e 4.2).
 7. Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati (SCHEMA 5); in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre con caratteristiche di vedute a servizio di locali per attività principale se non con il rispetto della visuale libera.
 8. I balconi sporgenti dal fronte dell'edificio fino a m.1,50 e le scale esterne non chiuse e non sorrette da strutture verticali infisse al suolo non sono considerati ai fini della verifica della distanza dai confini, dai fabbricati o dagli spazi pubblici a condizione che la distanza dal punto più sporgente non sia minore di m.1,50.
 9. È ammessa la realizzazione di pensiline a protezione dell'accesso pedonale anche in confine con spazi pubblici purché aventi copertura di superficie non superiore a mq.6,00.
 10. La distanza dal confine di proprietà, da determinarsi con l'applicazione del criterio di Visuale libera, non può comunque essere inferiore a m.5,00, salvo deroghe espressamente previste dal presente regolamento, ivi comprese le norme speciali previste dal precedente art.65, comma 3; la suddetta distanza minima può essere ridotta a m.0,00 mediante costruzione in aderenza, anche a quota diversa dal piano di campagna, nel caso preesista un edificio con parete cieca in confine.
 11. La distanza dal confine di zona è riferita alle porzioni di territorio individuate dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa deve essere rispettata esclusivamente nei confronti delle aree identificate dal RUE come "Sistema dei servizi consolidati" di cui al successivo art. 78 o come aree destinate a servizi pubblici previste dal POC ed è determinata con l'applicazione del criterio

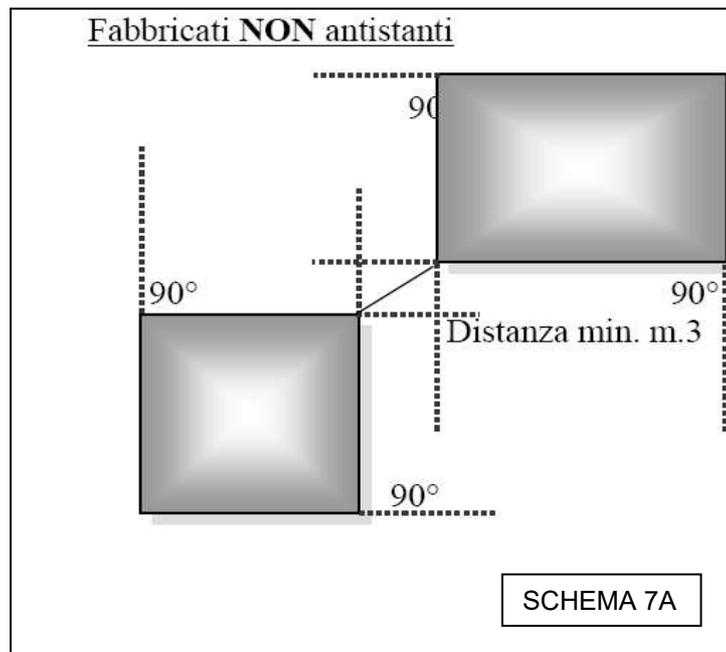
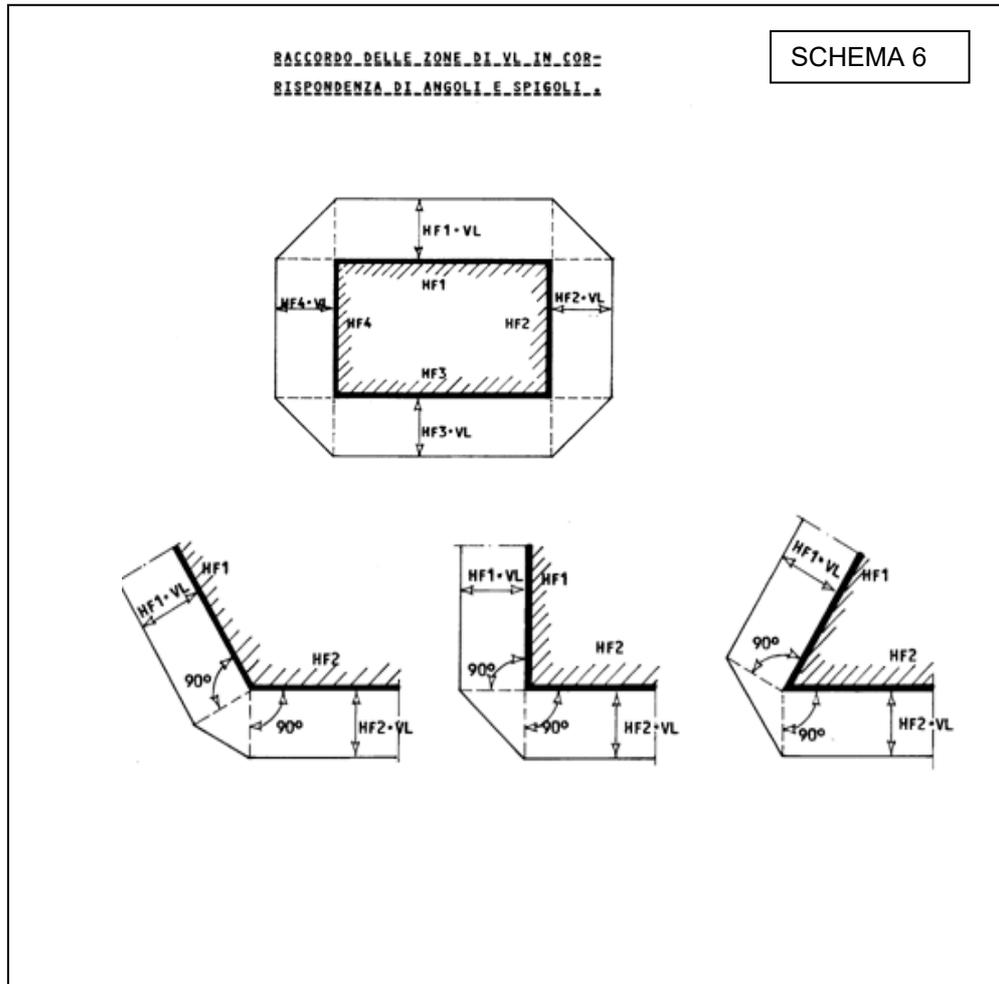
di Visuale Libera con un distacco minimo di m.5,00, salvo deroghe espressamente previste dal presente regolamento, ivi comprese le norme speciali previste dal precedente art.65, comma 3. La suddetta norma non si applica al nuovo confine determinato dalle aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione e cessione al Comune dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

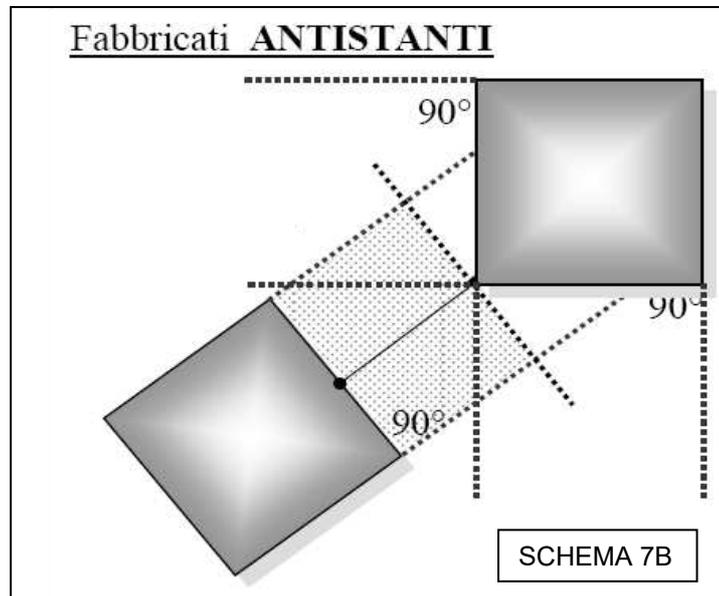
12. Ai fini delle norme sui distacchi non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt.900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché le stesse non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Non si considerano inoltre come pareti finestrate le chiusure di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentino esclusivamente bucaure poste a non meno di m.4 di altezza dal pavimento dei locali o facenti parte di sistemi di illuminazione zenitale tipo "sheds" o simili.











Art.67 – Distanze e visuale libera nelle diverse zone urbanistiche, deroghe alle distanze

1. In applicazione dell'art.9 del D.I. del 2 aprile 1968 n.1444 la distanza da osservarsi tra fabbricati e tra essi e i confini di proprietà e di zona, sono le seguenti:
 - a) nei “*Centri storici*” e nelle “*Zone di vecchia formazione*” le distanze minime da osservarsi tra i fabbricati per interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e di abbattimento e ricostruzione non possono essere inferiori a quelli intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico, testimoniale o ambientale. Nel caso di sopralzo, ove la distanza dal confine sia inferiore a m.5,00, o quella fra i fabbricati a m.10,00, si applica per le parti aggiuntive il criterio di visuale libera indicato graficamente negli SCHEMI 1 e 2 del precedente articolo “*Distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà e di zona*”. Ove la suddetta disposizione risulti più restrittiva, è consentito in ogni caso applicare prescrizioni dettate al succ. punto b).
 Qualora necessiti una distanza inferiore a quella risultante dall'applicazione dei criteri sopraindicati è richiesta la stipula fra i proprietari confinanti, di un atto dal quale risulti l'assenso all'esecuzione dei lavori richiesti, soggetto a registrazione e trascrizione; il ricorso alla suddetta facoltà è subordinato alla verifica che l'intervento progettato non costituisca evidente contrasto alla salvaguardia degli elementi di valore storico, architettonico e/o testimoniale presenti nel contesto interessato.
 - b) Nelle rimanenti zone degli “*Ambiti urbani consolidati*” e nelle Zone di completamento degli “*Ambiti specializzati per attività produttive*” valgono le seguenti prescrizioni:
 - la distanza minima da rispettare nel caso di prospicienza diretta fra pareti, come indicato nello SCHEMA 7 B, dotate anche solo in parte di finestre, anche nel caso in cui una sola delle pareti sia finestrata, non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m.10,00 eccettuate le situazioni di prospicienza per uno

- sviluppo orizzontale non superiore a m.6,00, limitatamente agli edifici della medesima proprietà o nel caso in cui venga stipulato, con i proprietari confinanti, un atto di un atto dal quale risulti l'assenso all'esecuzione dei lavori richiesti, soggetto a registrazione e trascrizione
- la distanza minima fra pareti non finestrate è regolata dall'applicazione del criterio di visuale libera indicato graficamente negli SCHEMI 1 e 2; nel caso di pareti prospicienti di edifici di diversa proprietà, è prescritto un **lvi** uguale a **0,3**, con un minimo di m.6,00, mentre nel caso di edifici della stessa proprietà è prescritto un **lvi** uguale a **0,2**, con un minimo di m.3,00
 - gli edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore del D.M. 7/4/1968 n.1444 possono essere ampliati e/o sopraelevati purché la distanza minima fra gli edifici non sia inferiore a m.6,00 e la distanza dal confine non sia inferiore a m.3,00, con la specificazione che tale distanza deve già sussistere anche per tutti gli edifici prospicienti interessati dall'intervento
 - nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in aderenza o una diversa regolazione reciproca dei distacchi dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto dell'lvi, sono ammessi a condizione che venga stipulato un atto redatto con le prescritte formalità, trascritto presso l'ufficio pubblicità immobiliari, con il quale i proprietari assumono l'impegno reciproco per la realizzazione di costruzione in aderenza; tale accordo non è necessario in caso di titoli abilitativi divenuti efficaci a seguito di richiesta contestuale riportante in forma espressa tale volontà, la cui costruzione avvenga simultaneamente e per intero.
- c) Per le Zone di nuovo impianto la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in aderenza è ammessa ove specificatamente prevista dal PUA o a condizione che sia stipulato un atto redatto con le prescritte formalità, trascritto presso l'ufficio pubblicità immobiliari, con il quale i proprietari assumono l'impegno reciproco per la realizzazione di costruzione in aderenza; tale accordo non è necessario in caso di titoli abilitativi divenuti efficaci a seguito di richiesta contestuale riportante in forma espressa tale volontà, la cui costruzione avvenga simultaneamente e per intero.
- d) Per le Zone destinate all'uso agricolo si applicano le distanze dai confini di proprietà e di zona e tra i fabbricati precedentemente determinate, salvo maggiori distacchi prescritti per ragioni ambientali e/o igienico-sanitarie dal presente RUE all'art.89 "*Nuove costruzioni rurali*" o da altre specifiche normative di settore.
- e) Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente regolamento, ad esclusione di quelli ricadenti nelle Zone destinate all'uso agricolo, che intendano incrementare la dotazione di parcheggi mediante la realizzazione di autorimesse di pertinenza, previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica a garantire il rispetto dei distacchi dai limiti di proprietà, è consentita la costruzione in confine, per una s.a. non eccedente il 35% della S.u nel caso di altezza fuori terra, non superiore a m.1,40, riferita al punto più sporgente della copertura ed alla quota più bassa dei terreni confinanti, oppure per una s.a. non eccedente il 50% della S.u nel caso di altezza fuori terra stabilita con i medesimi criteri non superiore a m.1,00. Il corpo di fabbrica realizzato deve inoltre presentare di norma un'altezza omogenea in tutto il suo sviluppo planimetrico. Nella verifica dei rapporti stabiliti fra S.a. e S.u. deve essere considerata la superficie delle autorimesse esistenti anche nel caso di cambio di utilizzo previsto nell'ambito dell'intervento, salvo che esse non presentino caratteristiche dimensionali o difficile accessibilità tali da renderne estremamente difficoltoso l'impiego.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente prescritte nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
 3. Trovano inoltre applicazione le speciali deroghe per le distanze dettate al punto b) del comma 2 dell'art.11 della L.R. n.15/2013 volte al miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente e riportate nel precedente art.34.

4. Le disposizioni normative di cui ai precedenti commi, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, non si applicano in tutto o in parte nei seguenti casi:
- per i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità di interesse pubblico a servizio del territorio
 - per le strutture di arredo urbano
 - per i corpi di fabbrica completamente interrati, che possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, rispettando unicamente le distanze stabilite dal Codice Civile e dal Codice della Strada
 - per i muri di recinzione, ove presentino le caratteristiche previste dal Codice Civile
 - per la realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi sui fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, nei casi consentiti dalle vigenti disposizioni
 - per adeguamenti tecnicamente indispensabili per l'adeguamento alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile
 - per gli impianti tecnologici di modesta entità (sup. coperta < mq.2,50, volume < mc.7,50, purchè al servizio di fabbricati esistenti) fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile
 - per le scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti
 - qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato, per cui si applicano le deroghe parziali previste dal presente regolamento
 - per gli edifici ricadenti all'interno di specifici ambiti per i quali il POC abbia definito l'assetto planivolumetrico
 - per costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari rispettando unicamente le distanze stabilite dal Codice Civile e dal Codice della Strada
 - per manufatti complementari alla viabilità pubblica quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili
 - per cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità e sicurezza degli edifici esistenti.

Art.68 – Attività insalubri e con significativi impatti sull'ambiente

1. Lo svolgimento di attività insalubri rientranti nella prima classe secondo il D.M. Sanità 5/9/1994 in applicazione dell'art.216 del T.U.L.S., approvato con R.D. 27/7/1934 e s.m.i., è subordinato all'adozione di determinate cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi, liquami, gas, vapori e rumori.
2. Più in particolare all'interno di zone a prevalente destinazione residenziale e/o miste e/o per servizi pubblici, soprattutto ove siano presenti insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali e nelle fasce di territorio immediatamente adiacenti ad esse, per le attività classificate o classificabili come insalubri rientranti nella prima classe e comunque per quelle rientranti nella seconda classe che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non, o altro, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone, è consentita la permanenza unicamente a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che, grazie all'introduzione di particolari accorgimenti, le attività medesime siano compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato.
3. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nei pressi di insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali è esclusa la possibilità di insediamento di nuove attività insalubri rientranti nella prima classe e comunque di tutte le attività che determinano significativi impatti

sull'ambiente per le componenti emissioni in atmosfera, acque reflue, rifiuti, rumore e traffico indotto o altro.

Art.69 – Parcheggi di pertinenza

1. I parcheggi e le autorimesse sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di sosta degli autoveicoli e rimessaggio privato e/o condominiale.
2. I parcheggi pertinenziali fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e sono soggetti alle seguenti disposizioni
 - vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio nella misura successivamente prescritta per le diverse destinazioni d'uso; per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia
 - i parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio
 - le autorimesse per parcheggi possono anche costituire un edificio autonomo di 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 urbano
 - i parcheggi, per la quota necessaria al raggiungimento dello standard minimo richiesto dalle presenti norme, indicata per ogni destinazione nella tabella del successivo comma 3, si intendono realizzati ai sensi dell'art.9 della L. n.122/1989 e successive modifiche e integrazioni, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale
 - in casi specifici e particolari, su specifica richiesta opportunamente motivata, è possibile proporre al Comune la realizzazione di aree di parcheggio con vincolo pertinenziale su aree diverse rispetto all'area d'intervento dell'edificio abitativo
 - le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nel rispetto delle quantità di edificazione ammesse; in tutte le tipologie di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento, oltre a quelle in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna
 - i parcheggi di superficie superiore a mq. 250, se scoperti, devono essere di norma alberati e ciascun albero deve essere dotato di una adeguata superficie permeabile
 - nel caso di intervento di cambio di destinazione d'uso che determini un incremento della quantità di parcheggi pertinenziali rispetto a quella prescritta per l'uso precedente, l'intervento è da ritenersi ammissibile solo a condizione che venga reperita la quantità eventualmente mancante per il nuovo uso; deroghe a tale obbligo sono consentite solo nel caso di interventi su edifici tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o dal PSC
 - nel caso di intervento di cambio di destinazione d'uso che non determini un incremento della quantità di parcheggi pertinenziali rispetto a quella prescritta per l'uso esistente, l'intervento è ammissibile anche qualora non siano presenti parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta
 - qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma successivo, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle specifiche quantità prescritte per ogni singolo uso.
3. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, nonché negli interventi che comportano l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, esclusa la ristrutturazione edilizia e, limitatamente alle attività commerciali, anche nel caso di cambio d'uso, ampliamento, ristrutturazione edilizia con aumento della superficie di vendita, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi previsti, indicate nella seguente tabella:

Usi previsti	Dotazione minima di parcheggi pertinenziali
Residenziale	35 mq. ogni 100 mq. di Su
Somministrazione alimenti e bevande	200 mq. ogni 100 mq. di Su
Uffici Pubblici e privati	70 mq. ogni 100 mq. di Su
Attività sportive private	70 mq. ogni 100 mq. di Su
Attività di spettacolo	200 mq ogni 100 mq di Su
Artigianato di servizio alla persona	35 mq. ogni 100 mq. di Su
Artigianato di servizio agli automezzi	25 mq. ogni 100 mq. di Su
Attività culturali, espositive	50 mq. ogni 100 mq. di Su
Altre attività di carattere terziario	40 mq. ogni 100 mq. di Su
Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale	25 mq. ogni 100 mq. di Su
Esercizi commerciali di vicinato	70 mq. ogni 100 mq. di Su (solo nel caso di nuove costruzioni)
Medie e Grandi strutture di vendita	si veda il punto 5.2.4 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999 14 ed i punti 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 per definizioni, misure, localizzazione, organizzazione, caratteristiche tipologiche
Attività produttive, tecnico distributive, commerciali all'ingrosso	25 mq. ogni 100 mq. di Su
Attività ricettive alberghiere	25 mq. per camera e comunque 100 mq. ogni 100 mq. di Su

4. Le dotazioni minime sopra definite possono essere derogate per le attività commerciali nei casi previsti dal punto 5.2.5 della Del. C.R. n.1253/1999, nei quali il Comune può richiedere in

14 punto 5.2.4 della deliberazione del Consiglio Regionale n.1253/1999

- a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;
- c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;
- d) centri commerciali: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri.

5. Ai sensi dell'art.9 di L.N. n.122/1989 e succ. mod. e integr., fermo restando i vincoli previsti dalle previsioni vigenti in materia paesaggistica ed ambientale, nel sottosuolo degli edifici esistenti e delle aree pertinenziali o al piano terreno degli edifici stessi, possono essere realizzati parcheggi pertinenziali anche in deroga alle prescrizioni normative vigenti; questi interventi sono gravati da vincolo pertinenziale.

Art.70 – Installazioni pubblicitarie

1. L'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori è regolata dall'art.23 del Nuovo Codice della Strada e dall'art.110 del PTCP.
2. In modo particolare, ai sensi dell'art.110 del PTCP è vietata, all'esterno del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, di cui all'art. 47, commi 4, 5 e 8, del D.P.R. n.495/1992, ad eccezione dei segnali di indicazione di cui all'art.39, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n.285/1992 nelle aree ricadenti
 - nel “Sistema delle aree forestali e boschive” (art.8 del PTCP e art.28 del PSC)
 - nelle “Fasce A – invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua” (art.11 del PTCP e art.29 del PSC)
 - nelle “Fasce B – zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” (art.12 del PTCP e art.29 del PSC)
 - nelle “Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” (art.15 del PTCP e art.27 del PSC)
 - nelle “Zone ed elementi di interesse storico-archeologico e paleontologico” (art.22 del PTCP e art.42 del PSC)
 - nelle Zone di tutela naturalistica” (art.18 del PTCP e art.27 del PSC).

TITOLO VII – DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DI PSC

Capo I – Disciplina per la tutela e conservazione degli insediamenti di interesse storico, culturale, testimoniale e archeologico

Art.71 – Tutela degli insediamenti edilizi di interesse storico, culturale e testimoniale e delle zone di interesse archeologico

1. Gli insediamenti di provenienza storica sono classificati nelle cartografie di PSC (PSC8.1/8.4) distinti secondo le seguenti categorie:
 - *Impianti fortificati*, articolati in Complessi castrensi e Impianti fortificati minori
 - *Complessi rurali*, articolati in Cascine a corte aperta, Cascine in linea, Cascine a corpi contrapposti e Case su stradello o corte comune
 - *Impianti per il culto*, articolati in Insedimenti conventuali, Complessi ecclesiali e Complessi funerari
 - *Insedimenti di edilizia civile*, articolati in Aggregazioni di edifici a cortina e Costruzioni isolate
 - *Impianti speciali*, articolati in Costruzioni per attività produttive ed Edifici destinati a pubblici servizi.
2. Per questi insediamenti gli interventi di recupero prescritti, oltre a salvaguardare gli elementi ancora presenti in condizione originaria, dovranno porre particolare riguardo alle caratteristiche essenziali e distintive dei diversi impianti insediativi con riferimento sia ai singoli elementi che all'interazione tra gli stessi, nonché alla tipicità degli assetti planivolumetrici descritti nel *Repertorio degli insediamenti* (elaborato QC-C4 del Quadro conoscitivo).
3. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dell'esistente, qualora consentiti dagli strumenti di pianificazione urbanistica, non dovranno pregiudicare le caratteristiche significative delle preesistenze e delle aree pertinenziali, come pure il recupero delle singole tipologie dovrà integrarsi con l'intero insediamento salvaguardando la tipicità dell'assetto planivolumetrico complessivo, anche tramite interventi di ripristino; a questo fine il progetto edilizio dovrà essere corredato dalla descrizione delle opere di ripristino da realizzarsi sugli spazi privati di pertinenza e sulle eventuali zone d'uso comune contermini all'intervento.
4. Per gli edifici e per gli spazi pertinenziali di interesse storico-testimoniale meritevoli di specifica tutela individuati nelle cartografie di PSC (PSC8.1/8.4) e riportati nella cartografia del RUE, con esclusione degli edifici ed aree non specificatamente perimetrati, si applicano i tipi di intervento stabiliti dai successivi artt.72 e 73.
5. Le zone interessate da ritrovamenti archeologici, soggette alla disciplina del D.Lgs. 42/2004, per le quali gli strumenti urbanistici vigenti perseguono obiettivi di tutela, salvaguardia, conservazione e valorizzazione, sono individuate nel PTCP e nelle cartografie di PSC (PSC8.1/8.4), distinte secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:
 - *Complessi vincolati*, tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
 - *Aree di concentrazione dei materiali archeologici*, corrispondente alla categoria b1 "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica" del PTCP (c.f.r. art.42 c.1 NTA del PSC)
 - *Altri siti di rinvenimenti archeologici* corrispondente alla categoria b2 "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti"(c.f.r. art.42 c.2 NTA del PSC)
 - *Assi principali della struttura centuriata* corrispondente alla categoria c2 (c.f.r. art.42 c.3 NTA del PSC).

6. Le aree di cui alle lettere "a" e "b1" e le aree sulle quali vige un decreto di vincolo specifico sono soggette a vincolo archeologico di tutela consistente nel divieto di nuova edificazione. Nelle aree classificate "b1" dal PTCP e nelle aree ad esse limitrofe ricadenti in un raggio di 30 metri è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
7. Le aree di cui alla lettera "b2" del PTCP e le aree ad esse limitrofe ricadenti in un raggio di 30 metri sono assoggettate a controllo archeologico preventivo; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni archeologici e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, volte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, in funzione della eventuale individuazione di aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. Particolare riguardo dovrà essere posto alla preesistenza dell'antico asse viario della Via Emilia ed alle fasce laterali di almeno 20 m. per lato da esso.
8. In applicazione dell'art.42 c.4 delle NTA del PSC, nei PUA relativi ad ambiti di nuovo insediamento ove gli scavi interessino una superficie riferita alla esecuzione delle opere di urbanizzazione ed all'edificazione prevista (per quest'ultima calcolata con riferimento alla massima superficie coperta ammissibile) complessivamente superiori ad un ettaro e che, per almeno il 30% di tale superficie si sviluppino ad una profondità superiore a m.1,20, nell'ambito del procedimento approvativo dovrà essere acquisita l'Autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza per i Beni archeologici.
9. Le indagini archeologiche preventive prescritte dovranno essere dirette dalla Soprintendenza ed eseguite da ditte dotate di una documentata competenza specialistica; la relazione d'indagine archeologico-preventiva, redatta a seguito delle indagini prescritte, dovrà contenere una sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti e dovrà essere redatta da un archeologo responsabile. Tale relazione dovrà essere inviata alla Soprintendenza che emetterà la competente Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 nel rispetto del procedimento disciplinato dall' art. 22 del suddetto Decreto.
10. Nei casi prescritti la richiesta di Autorizzazione da inoltrare alla Soprintendenza per i Beni archeologici deve contenere:
 - estratto di Tav. 8 del PSC, con esatta localizzazione dell'intervento
 - elaborati grafici relativi alle opere di scavo o modificazioni del sottosuolo, costituiti da planimetrie e sezioni in scala almeno 1:200
 - sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazioni del sottosuolo previste.

Art.72 – Tutela delle tipologie edilizie di pregio

1. Le tipologie edilizie di pregio costituite dai corpi di fabbrica che rivestono particolare interesse per la loro peculiarità architettonica o di documento di interesse testimoniale sono classificate nelle cartografie di PSC (PSC8.1/8.4) e riportate anche nella cartografia del RUE nel caso in cui ricadono esternamente ai *Centri storici*, distinte secondo le seguenti categorie:
 - *Edifici di interesse storico*, distinti in *Chiese e oratori*, *Torri campanarie*, *Palazzi e ville*, *Costruzioni a torre o a colombaia*, *Castelli* ed *Edifici monastici*
 - *Costruzioni civili di valore testimoniale*, distinti in *Palazzotti mercantili*, *Palazzine padronali*, *Case a schiera* e *Villini*
 - *Costruzioni e impianti produttivi o speciali*, distinti in *Opifici*, *laboratori artigianali*, *Stalle con fienile*, *Portici e rustici rurali*, *Edifici rurali a porta morta*, *Edilizia pubblica*, *Mistadelli* e *Cappelle funerarie*.

2. Fermo restando il rispetto delle misure di protezione e conservazione e delle specifiche procedure previste per i "*Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio*" e delle specifiche categorie di intervento indicate nelle cartografie di RUE per gli edifici ricadenti nei *Centri storici*, per i rimanenti *Edifici di interesse storico* (riportati nelle cartografia del RUE) si consentono i seguenti interventi
 - *Chiese e oratori, Torri campanarie, Palazzi e ville, Costruzioni a torre o a colombaia, Castelli ed Edifici monastici*: restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico per le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite
 - *Costruzioni civili di valore testimoniale riferite a Palazzotti mercantili, Palazzine padronali, Case a schiera e Villini e per le Costruzioni e impianti produttivi o speciali individuate quali Opifici, laboratori artigianali, Stalle con fienile, Portici e rustici rurali, Edifici rurali a porta morta, Edilizia pubblica, Mistadelli e Cappelle funerarie*: ristrutturazione edilizia con esclusione di modifiche alla sagoma e ripristino tipologico per le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite.
3. In ogni caso gli interventi dovranno tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-testimoniale sia con riferimento alle specificità e peculiarità delle singole tipologie edilizie descritte nel *Catalogo delle tipologie* (elaborato QC-C5 del Quadro conoscitivo) che alla tipicità e rilevanza degli elementi strutturali e decorativi presenti negli edifici, riportati nei cataloghi degli *Elementi costitutivi di pregio* e degli *Elementi costitutivi tipici* (elaborati QC-C5a e QC-C5b del Quadro conoscitivo).
4. A tal fine gli elaborati progettuali dovranno quindi evidenziare:
 - gli elementi decorativi delle facciate quali infissi, segnapiano, parapetti di balconi, balaustre, inferriate, zoccolature, santelle o nicchie votive, portali, ecc.
 - gli elementi di arredo delle coperture quali comignoli, cornicioni, gronde, gocciolatoi, pinnacoli, velette, altane, ecc.
 - gli elementi costruttivi di particolare interesse delle murature, delle coperture, delle pavimentazioni, dei solai, dei collegamenti verticali e orizzontali
 - gli elementi di arredo delle aree pertinenziali quali murature di recinzione, lastricature, pilastrature, segnacoli e filari di ingresso, macchie vegetali, ecc.
5. Nel caso in cui questi elementi rivestano uno specifico pregio o un particolare contenuto, gli elaborati progettuali dovranno prevedere per essi le più opportune opere conservative.
6. In modo particolare per gli edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento per le parti da ricostruire o aggiuntive gli interventi dovranno uniformarsi agli elementi storico-testimoniali dell'intorno anche riproponendo, per quanto ammissibile, quegli elementi specifici o distintivi della zona oggetto di intervento.

Art.73 – Aree pertinenziali di interesse testimoniale

1. Gli spazi pertinenziali di interesse storico-testimoniale sono individuati nelle cartografie di PSC (PSC8.1/8.4) e riportati anche nelle cartografie del RUE secondo le seguenti categorie:
 - *spazi acciottolati e aree lastricate*
 - *parchi, giardini e altre aree piantumate di valore ambientale*
 - *aree pertinenziali di impianti fortificati*
 - *vedute prospettiche di ingresso ad insediamenti.*
2. Su queste aree è prescritta l'esecuzione di opere di "Recupero e risanamento delle aree libere", come definite alla lett.i) dell'ALLEGATO all'art.9, comma 1, della LR n.15/2013 "Definizioni degli interventi edilizi" tendenti alla riqualificazione funzionale delle pertinenze, compresa l'eliminazione degli elementi incongrui con riferimento all'unitarietà delle tipologie ed ai loro trascorsi storici.

3. È inoltre prescritta la conservazione degli elementi successivamente elencati, qualora rivestano un particolare pregio o comunque presentino speciale significatività con riferimento all'insediamento nel quale ricadono:
 - lastricature a pietre piatte o in costa, acciottolati di vario genere, ammattonati, cordolature
 - recinzioni, pilastrature segna-ingresso, portali
 - elementi accessori quali fontane e pozzi, forni e fornacette
 - edicole, arredi in pietra o altri materiali
 - ghiacciaie, collinette artificiali, tempietti
 - laghetti, arredi vegetali vari di giardini ed orti.
4. I cataloghi degli *Elementi costitutivi di pregio* e degli *Elementi costitutivi tipici* (elaborati QC-C5a e QC-C5b del Quadro conoscitivo) rappresentano questa specifica categoria di elementi alla voce "*Elementi pertinenziali*".

Capo II – Centri storici

Art.74 – Disciplina particolareggiata degli interventi

1. I centri storici, come specificatamente individuati nella tavola PSC4 del piano strutturale, si riferiscono ai tessuti edilizi di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi formativi.
2. Questi insediamenti sono destinati alla residenza, ai servizi ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, di servizio e ricettive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C. e D.; limitatamente agli insediamenti esterni alle zone urbane potranno comunque transitoriamente mantenersi le funzioni agricole già insediate. In ogni caso gli immobili e le aree libere in esse ricadenti dovranno essere adibiti ad usi conformi al loro carattere storico, così da non pregiudicarne la conservazione e l'integrità.
3. Fermo restando il rispetto delle misure di protezione e conservazione e delle specifiche procedure previste per i "*Beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio*", gli immobili sono sottoposti alla disciplina particolareggiata degli interventi edilizi specificata nelle cartografie di RUE con riferimento alle modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi liberi; la disciplina, in relazione alle loro caratteristiche, stabilisce come di seguito indicato gli interventi consentiti:
 - edifici di interesse storico-artistico: interventi di Restauro scientifico
 - edifici di valore storico: interventi di Restauro e risanamento conservativo e/o di Ripristino tipologico per le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria
 - edifici di valore ambientale: interventi di Ristrutturazione edilizia (non è per essi ammessa la modifica della sagoma)
 - edilizia in contrasto con l'ambiente: interventi di Demolizione con ricostruzione con recupero del Volume totale o lordo (Vt) delle costruzioni preesistenti anche in posizione diversa dall'originaria a condizione che non venga compromessa l'unitarietà del complesso insediativo, ivi compresa la realizzazione di nuovi locali pertinenziali, ammessi purchè completamente interrati
 - aree pertinenziali di interesse testimoniale: interventi di conservazione e riqualificazione dettati nel precedente art.73 "*Aree pertinenziali di interesse testimoniale*".

4. Gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi di interesse storico-testimoniale; a tal fine gli elaborati tecnici per la richiesta del titolo abilitativo dovranno essere corredati di rilievo fotografico particolareggiato dell'intero complesso edilizio interessato.
5. In ogni caso dovranno essere salvaguardati quegli elementi di specifico pregio che concorrono alla definizione del valore storico-testimoniale sotto il profilo della qualità formale, compositiva e distributiva del singolo manufatto edilizio nonché del suo rapporto con l'intorno, quali elementi tipici di arredo delle facciate e delle coperture, caratteristici elementi compositivi o tipologici, particolari schemi di occupazione planivolumetrica dell'intero insediamento con riguardo alle aree libere significative.
6. L'intervento edilizio sugli immobili è in ogni caso subordinato alla specificazione delle opere da realizzarsi sulle aree di pertinenza, di pregio o meno, al fine della miglior conservazione dell'unitarietà del complesso insediativo.

Capo III – Ambiti urbani consolidati

Art.75 – Zone di vecchia formazione

1. Le zone di vecchia formazione sono riferite al tessuto edilizio minore di provenienza storica profondamente ristrutturato e rifunzionalizzato nell'ultimo secolo.
2. Questi insediamenti sono destinati alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C., D. ed E. limitatamente alla voce e4); potranno comunque transitoriamente mantenersi altre funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione.
3. In queste zone sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'art.13 "*Definizione degli interventi edilizi*", con esclusione della lett. g), oltre ad opere di abbattimento e ricostruzione del Volume totale o lordo (Vt) preesistente, le quali dovranno comunque tendere alla conservazione ed al ripristino degli elementi che concorrono alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, alla conservazione degli spazi liberi emergenti, alla tutela dei beni testimoniali in esse presenti.
4. È comunque consentito per tutti gli interventi:
 - l'ampliamento "una tantum" del 25% del Volume totale o lordo (Vt) esistente
 - la realizzazione di autorimesse di pertinenza anche in deroga ai limiti edificatori precedentemente indicati
 - l'adeguamento delle altezze interne dei piani agibili o abitabili ai minimi di legge anche con opere comportanti il sopraalzato della linea di gronda
 - per comprovate motivazioni, è consentita l'esecuzione anche in fasi e tempi successivi, con distinti titoli abilitativi, delle opere di demolizione e ricostruzione dei Volumi totali o lordi, a condizione che la completa ricostruzione sia richiesta non oltre anni cinque dall'avvenuta demolizione dei manufatti; i volumi non ricostruiti entro tale periodo non potranno più essere recuperati.

Art.76 – Zone di completamento residenziale

1. Le zone di completamento residenziale sono riferite agli insediamenti a bassa e media densità edilizia realizzati dalla seconda metà del novecento.
2. Queste zone sono destinate alla residenza e alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C. e D. ed E. limitatamente alla voce e4); potranno comunque transitoriamente mantenersi altre funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione.
3. In esse sono consentiti interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione col recupero dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt); nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni debbono osservarsi i seguenti indici: nel capoluogo $U_f = 0,67$ mq/mq e nei centri frazionali $U_f = 0,50$ mq/mq , $H_{max} = 11,00$ m. con n.3 piani abitabili.
4. È comunque consentito, anche con superamento dei limiti precedentemente definiti, l'ampliamento "una tantum" del 10% del Volume totale o lordo (Vt) esistente.

Art.77 – Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi

1. Sono riferite ad insediamenti prevalentemente residenziali realizzati negli ultimi decenni con piani di urbanizzazione preventivi nei quali, salvo qualche parziale carenza, sono presenti in modo completo le opere di urbanizzazione.
2. In queste zone si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni del PUA approvato in applicazione al primo comma di art.17 di L.N. n.1150/1942.
3. È comunque consentito, anche con superamento dei limiti precedentemente definiti, l'ampliamento "una tantum" del 10% del Volume totale o lordo (Vt) esistente.

Art.78 – Sistema dei servizi consolidati

1. Si riferiscono ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti o comunque a zone comprese nel territorio urbanizzato che il PSC destina all'uso pubblico.
2. Le cartografie di RUE specificano le diverse tipologie dei servizi; in queste aree possono realizzarsi tutte le opere necessarie alla conservazione ed al potenziamento delle funzioni pubbliche o di interesse pubblico già insediate o per l'attrezzamento delle nuove, da attuarsi nel rispetto della legislazione di settore attinente le specifiche attività esercitate; le distinte destinazioni possono essere modificate in fase di valutazione di specifico progetto preliminare relativo all'attrezzamento di queste aree.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente del sistema dei servizi, singoli corpi di fabbrica o parti di essi non più funzionali all'attività principale potranno destinarsi alla funzione abitativa e ad altre attività economiche e sociali con essa compatibili di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C., D. ed E. limitatamente alla voce e4).

Art.79 – Complessi edilizi da rifunzionalizzare

1. Questi insediamenti sono prevalentemente costituiti da aziende rurali e/o produttive dismesse o in via di dismissione ed incompatibili, per collocazione, con il tessuto urbano circostante.

2. I complessi possono essere destinati alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C., D. ed E. limitatamente alla voce e4); potranno comunque transitoriamente mantenersi le funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione.
3. In essi sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione col recupero dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt), previa presentazione di Progetto unitario di cui al prec. art.16 esteso agli interi comparti individuati nelle tavole di RUE; più specificatamente
 - nel caso di interventi risanativi e ristrutturativi è consentita la realizzazione di autorimesse di pertinenza anche in deroga ai limiti edificatori precedentemente indicati e l'adeguamento delle altezze interne dei piani agibili o abitabili ai minimi di legge anche con opere comportanti il sopralzo della linea di gronda
 - nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dei Volumi totali o lordi, la successiva ricostruzione potrà, per comprovate motivazioni, eseguirsi anche in tempi successivi con distinti titoli abilitativi, a condizione che la ricostruzione sia richiesta non oltre anni dieci dall'avvenuta demolizione dei manufatti
 - sono consentiti incrementi volumetrici del 25% del Vt.
4. Le opere edilizie da consentire, comprese quelle di abbattimento e ricostruzione del Volume totale o lordo (Vt) preesistente, dovranno comunque tendere alla conservazione e al ripristino degli elementi che concorrono alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti, alla conservazione degli spazi liberi emergenti, alla tutela dei beni testimoniali in esse presenti.

Art.80 – Estese pertinenze di insediamenti residenziali

1. Sono riferite a vaste superfici pertinenziali ed in esse sono consentiti interventi di attrezzamento, con esclusione di quelle edificabili, conformemente al carattere residenziale delle zone; in modo particolare le superfici di queste aree non determinano l'applicazione degli indici edificabili al fine della determinazione dei carichi urbanistici autorizzabili, salvo il caso in cui le stesse, in tutto o in parte, non vengano individuate contemporaneamente anche come zone di completamento residenziale; anche in tal caso permane comunque il divieto di edificazione.
2. L'attrezzamento delle aree dovrà in ogni caso prevedere la contemporanea esecuzione di misure di mitigazione ambientale anche con la messa a dimora di siepi e alberature e la salvaguardia di una consistente quota-parte di aree permeabili.

Capo IV – Ambiti specializzati per attività produttive

Art.81 – Zone di completamento per attività terziarie e ricettive

1. Le zone di completamento per attività terziarie e ricettive sono riferite ad insediamenti di recente formazione in cui sono presenti costruzioni di differenti tipologie.
2. Queste zone sono destinate alle attività di carattere terziario, di servizio e ricettive e più specificatamente alle funzioni terziarie, di servizio e ricettive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti B., C. e D. e produttive di cui al punto E. limitatamente all'attività di commercio all'ingrosso ricompresa nella voce e4); è in ogni caso consentita la costruzione di uno o due

alloggi di Su complessiva non superiore a 200 mq. per ogni lotto. Non è ammessa la realizzazione di alloggi nel caso di frazionamento di aree con formazione di lotti di superficie inferiore a mq.900.

3. In esse sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt); nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni devono osservarsi i seguenti indici: $U_f = 0,60$ mq/mq e $H_{max} = 10,50$ m. (ad esclusione dei volumi tecnici), derogabile per esigenze derivanti da particolari attività comunque con un limite massimo di m.15,00, fatte salve le particolari normative per specifici insediamenti dettate nei successivi commi.
4. Negli interventi di ristrutturazione e ampliamento, ivi comprese sopraelevazioni, dei complessi esistenti con destinazione alberghiera può consentirsi, previo parere favorevole del Consiglio Comunale, la realizzazione di corpi di fabbrica con altezza superiore al limite massimo precedentemente stabilito a condizione che venga prodotta idonea documentazione tecnica riferita all'edificio ed estesa ad un opportuno intorno che dimostri il corretto inserimento dei manufatti edilizi nell'ambiente circostante, escluda gravi ripercussioni ed impatti ambientali non accettabili, indicando nel contempo le più idonee misure di mitigazione degli stessi con la prescrizione che l'intervento dovrà obbligatoriamente contemplare anche la messa in atto di interventi per il risparmio energetico o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari al 10% dei nuovi fabbisogni complessivi. Per interventi di particolare rilevanza nel contesto urbano dovranno inoltre essere previste misure compensative in misura pari ad almeno il 1% del contributo di costruzione da attuare direttamente o mediante corresponsione di equivalente controvalore nel caso in cui tali misure vengano attuate dal Comune.
5. È comunque consentito, anche con superamento dei limiti precedentemente definiti, l'ampliamento "una tantum" del 10% del Volume totale o lordo (Vt) esistente.

Art.82 – Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali

1. Questi insediamenti sono costituiti da zone interne al territorio urbanizzato edificate a partire dai primi decenni del novecento, a prevalente destinazione produttiva in compresenza con attività terziarie di diverso genere ed abitazioni di servizio.
2. Le zone sono destinate alle attività di carattere terziario e produttivo, con le limitazioni indicate nei commi successivi per particolari zone, e più specificatamente alle funzioni terziarie e produttive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti B. ed E.; è in ogni caso consentita la costruzione di uno o due alloggi di Su complessiva non superiore a 200 mq. per ogni lotto. Non è ammessa la realizzazione di alloggi nel caso di frazionamento di aree con formazione di lotti di superficie inferiore a mq. 900.
3. In esse sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di demolizione e ricostruzione dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt); nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni devono osservarsi gli indici: $U_f = 0,60$ mq/mq e $H_{max} = m.12,00$ (ad esclusione dei volumi tecnici), derogabile per esigenze derivanti da particolari attività comunque con un limite massimo di m.15,00, fatte salve le particolari normative per specifici insediamenti dettate nei successivi commi. Per documentate e motivate esigenze di sviluppo e/o ampliamento delle attività esistenti o per documentate ragioni di carattere costruttivo per l'ampliamento delle attività esistenti è consentito lo sfruttamento fondiario $U_f = 0,65$ mq/mq. a condizione che l'intervento contempli anche la messa in atto di interventi per il risparmio energetico o la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura pari ad almeno il 10% dei nuovi fabbisogni complessivi.
4. Gli allevamenti zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole di cui alla lett.e3) del punto E. del prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*", sono ammessi esclusivamente nelle zone contrassegnate nelle cartografie di RUE con sigla "AI" e normati alla lett. D. "*Edifici non utilizzati a fini rurali*" del succ. art.90 "*Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano*".

5. Nella zona contrassegnata nelle cartografie di RUE con sigla "FV", le attività dei punti B. ed E. del prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*", sono limitate ad insediamenti di carattere floro-vivaistico, da insediarsi con $U_f = 0,30$ mq/mq comprensivo delle eventuali serre fisse; ove disponibile una adeguata dotazione di terreni connessi con l'azienda, in alternativa ove più favorevoli, potranno consentirsi ampliamenti, nuove costruzioni e modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto degli indici agricoli di zona di cui al successivo art.89 "*Nuove costruzioni rurali*".
6. È comunque consentito, anche con superamento dei limiti precedentemente definiti, l'ampliamento "una tantum" del 10% del Volume totale o lordo (Vt) esistente.

Art.83 – Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi

1. Sono riferite ad insediamenti a prevalente destinazione produttiva in compresenza con altre attività terziarie di diverso genere realizzati negli ultimi decenni con piani di urbanizzazione preventivi nei quali, salvo qualche parziale carenza, sono presenti in modo completo le opere di urbanizzazione.
2. In queste zone si applicano gli indici, le norme e le prescrizioni del PUA approvato, in applicazione al primo comma di art.17 di L.N. 1150/1942.
3. È comunque consentito, anche con superamento dei limiti precedentemente definiti, l'ampliamento "una tantum" del 10% del Volume totale o lordo (Vt) esistente.

Art.84 – Estese pertinenze di attività produttive o terziarie

1. Sono riferite a vaste superfici pertinenziali ed in esse sono consentiti interventi di attrezzamento, con esclusione di quelli edificabili, conformemente alla specifica funzione esercitata negli immobili ai quali le vaste pertinenze sono asservite; in modo particolare, le superfici di queste aree non concorrono alla determinazione dei carichi urbanistici autorizzabili, salvo il caso in cui le stesse, in tutto o in parte, non vengano individuate nelle cartografie del RUE anche come zone di completamento per attività produttive; in tal caso permane comunque il divieto di edificazione. Nel territorio rurale le estese pertinenze di attività produttive o terziarie esistenti, non essendo individuate cartograficamente, sono costituite dalle aree esistenti pertinenziali degli edifici come individuate catastalmente o come desumibili da altra idonea documentazione probatoria.
2. L'attrezzamento delle aree per piazzali e depositi a cielo aperto dovrà in ogni caso prevedere la contemporanea esecuzione di misure di mitigazione ambientale anche con la messa a dimora di siepi e alberature e la salvaguardia di una adeguata quota-parte di aree permeabili; in ogni caso le aree carrabili o per parcheggi, ove ciò sia necessario per garantire la tutela delle acque sotterranee, dovranno essere realizzate con pavimentazione impermeabile e dovrà essere prodotta idonea documentazione che asseveri che nelle aree per depositi a cielo aperto non sussista il rischio di percolamento di sostanze inquinanti nel terreno. Ove prescritti in relazione all'utilizzo specifico delle aree dovranno essere realizzati idonei sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia.

Art.85 – Impianti per la distribuzione del carburante

1. La presente regolamentazione degli impianti di distribuzione dei carburanti dà attuazione al D.Lgs. n.32/1998 come succ. mod. e integr., al Decreto 20/10/98 ed alla delibera del Consiglio Regionale n.355/2002 come succ. mod. dalla delibera del Consiglio Regionale n.208/2009; essa definisce i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree per l'installazione dei nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e per la ristrutturazione ed il potenziamento degli esistenti.

2. Le Definizioni cui riferirsi per dare attuazione alla normativa di settore sono indicate nel punto 1.3 della deliberazione regionale n.355/2002.
3. Qualora un impianto cessi la sua attività a seguito di accertata incompatibilità da parte del Comune, o per chiusura volontaria, la relativa autorizzazione si intende decaduta e il sito deve essere messo in pristino in breve termine, da parte del proprietario, nel rispetto delle norme vigenti, mettendo in atto, ove necessari, gli opportuni interventi di bonifica.
4. Gli impianti di distribuzione ad uso privato sono autorizzati secondo le procedure e nel rispetto dei contenuti indicati al punto 6.3 della deliberazione regionale n.355/2002.
5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (SV non superiore a 150 mq.);
 - pubblici esercizi;
 - servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
6. Sotto il profilo edilizio la realizzazione di nuovi impianti può avvenire di norma per intervento edilizio diretto mediante rilascio di Permesso di Costruire eventualmente subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione nel caso di impianti di rilevanti dimensioni.
7. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente nelle zone destinate a fascia di rispetto delle strade o nelle zone immediatamente retrostanti fino a m.100 dal confine stradale, che interessino “*Ambiti specializzati per attività produttive*” di cui all’art.12 delle NTA del PSC, nonché nel territorio rurale unicamente in fregio ai seguenti tratti stradali:
 - S.S. n.9 – via Emilia
 - S.P. n.31 – Salsediana
 - S.P. n.12 – di Genova
 - S.P. n.4 – di Bardi.
8. Gli impianti ad uso privato sono consentiti nell’ambito dell’azienda al cui servizio sono destinati.
9. L’insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l’insediamento di nuovi impianti nelle zone di seguito indicate:
 - Zone di vecchia formazione
 - Zone di completamento residenziale
 - Parco regionale fluviale dello Stirone
 - All’interno delle zone destinate ad Attrezzature e spazi collettivi definiti all’art.22 delle NTA del PSC (esclusa lett. h) e nelle immediate vicinanze di esse
 - Fasce di rispetto ai fini di polizia idraulica sulla rete di bonifica e irrigazione
 - Formazioni boschive
 - Prati stabili umidi
 - Parchi e giardini di interesse ambientale
 - Alvei incisi – A1
 - Alvei di piena – A2
 - Zone di conservazione del sistema fluviale – B1
 - Fasce di integrazione del reticolo idrografico minore
 - Complessi insediativi di interesse storico o testimoniale
 - Aree pertinenziali e arredi paesaggistici
 - Ambiti di contesto ad insediamenti e paesaggi di pregio.È comunque espressamente esclusa la localizzazione di impianti nelle vicinanze di zone residenziali o comunque di edifici destinati ad abitazione.
10. Gli impianti per la distribuzione del carburante non possono essere posti in esercizio prima dell’effettuazione del collaudo, da eseguirsi secondo le modalità indicate al punto 8 della deliberazione regionale n.355/2002.

11. Le tipologie dei nuovi impianti stradali sono indicate al punto 2.1 della deliberazione regionale n.355/2002.
12. Per la realizzazione o la modifica di impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono osservarsi i seguenti indici:
 - $U_f = 0,05$ mq/mq oltre alle pensiline di copertura degli impianti ed i manufatti all'aperto funzionali al servizio di autolavaggio; È comunque consentito, anche con superamento dei limiti precedentemente definiti, l'ampliamento "una tantum" del 10% del Volume totale o lordo (V_t) esistente.
 - $H_{max} = m.5,00$ (non applicabile alle pensiline)
 - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m.10
 - rispetto dei limiti di arretramento della edificazione dalle strade per quanto attiene le strutture fisse; in ogni caso andranno rispettate le disposizioni del nuovo Codice della strada e quelle dettate dagli Enti gestori della viabilità per quanto attiene le distanze minime e modalità di accesso agli impianti
 - superficie massima dell'impianto comprese le rampe di accelerazione e decelerazione = zona C) del D.M. 2/4/1968 mq.10.000, zone D) e F) del D.M. 2/4/1968 mq.15.000, zona E) del D.M. 2/4/1968 mq.20.000.
13. Negli impianti situati nel territorio rurale è prescritta la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da siepi costituite da alberi ad alto fusto posti ad opportuna distanza, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte esclusivamente fra quelle autoctone.
14. Deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia e le stesse, insieme alle acque nere, debbono essere convogliate alla pubblica fognatura ove dotata di idoneo sistema di trattamento o, in caso di impossibilità, previo trattamento prima dell'immissione in fognatura mediante un idoneo impianto di depurazione privato.
15. In adiacenza o nelle vicinanze di impianti di distribuzione dei carburanti è escluso il nuovo insediamento di fabbricati residenziali, edifici scolastici, sanitari e per attività socio-assistenziali.

Art.86 – Esercizi commerciali e destinati alla somministrazione di alimenti e bevande

1. Nell'ambito delle zone disciplinate dal RUE nuovi esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) e nuove strutture di vendita medio-piccole (da 151 a 800 mq. di superficie di vendita) sono ammessi, conformemente alle destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone, a condizione che venga garantita la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale e pubblico in misura pari rispettivamente a quella stabilita per la destinazione residenziale e terziaria, con possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici da consentirsi ove tale carenza non determini problemi al contesto circostante, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali e qualora la superficie da monetizzare non superi i 200 mq., previa deliberazione del Consiglio comunale per superfici maggiori.
2. E' comunque ammesso il mantenimento, fino al loro trasferimento, degli esercizi di vicinato e delle strutture di vendita medio-piccole esistenti ed il loro ampliamento fino al raggiungimento del limite dimensionale della tipologia esistente; nel caso di ampliamento di strutture di vendita medio-piccole in misura superiore al 20% debbono essere garantite, per la parte in ampliamento, le dotazioni di parcheggi pubblici e pertinenziali e di aree per carico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2 della deliberazione del Consiglio regionale n.1253/99 e s.m.i.
3. Nell'ambito delle zone disciplinate dal RUE i complessi commerciali di vicinato sono ammessi unicamente mediante recupero dell'esistente, escluse le zone omogenee A, alle seguenti condizioni:
 - è prescritta la valutazione preventiva degli impatti ambientali da allegare alla proposta progettuale evidenziante gli impatti relativi all'inserimento paesaggistico, all'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, ai consumi idrici ed energetici, al sistema di

- smaltimento e recupero dei rifiuti, al sistema della mobilità, al sistema delle reti tecnologiche e le relative misure di mitigazione e compensazione degli impatti medesimi
 - è prescritta la presentazione di progetto unitario di cui al precedente art.16 e la stipula di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto contenente gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie
 - nel caso in cui la superficie di vendita complessiva non sia superiore a mq. 2.500, la stessa si considera solo ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sulle dotazioni territoriali (la monetizzazione parziale dei parcheggi pubblici può consentirsi ove tale carenza non determini problemi al contesto circostante, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali ove la superficie da monetizzare non superi i 200 mq., o previa deliberazione del Consiglio comunale per superfici maggiori) oltre che sugli standard di parcheggi pertinenziali e di aree per carico meci di cui ai punti 5.1 e 5.2 della deliberazione del Consiglio regionale 1253/99 e s.m.i.
4. Nell'ambito delle zone disciplinate dal RUE le nuove medio-grandi strutture di vendita (da 801 a 1.500 mq. di superficie di vendita) sono ammesse preferibilmente mediante recupero dell'esistente:
- in aree assoggettate ad intervento urbanistico preventivo in corso di realizzazione o già attuato, a condizione che rimanga inalterata la destinazione prevalente (cioè quella relativa al 75% della S.u.), o in caso contrario garantendo l'integrazione della dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici, anche ricorrendo parzialmente alla monetizzazione di questi ultimi da consentirsi ove tale carenza non determini problemi al contesto circostante, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali qualora la superficie da monetizzare non superi i 200 mq., o previa deliberazione del Consiglio comunale per superfici maggiori
 - in zone di completamento produttivo o terziario e nell'ambito di complessi edilizi da rifunzionalizzare
 - in aree in cui sono presenti grandi strutture di vendita oggetto di progetti di riconversione dei complessi edilizi in cui le stesse sono collocate
 - previa presentazione di progetto unitario, di cui al precedente art.16 lett.A, e stipula di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto contenente gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie
 - con accessibilità diretta dagli assi della viabilità urbana o extraurbana principale previo nulla-osta dell'ente competente, o in prossimità di essa ed in questo caso tramite una viabilità secondaria di adeguate caratteristiche
 - previa valutazione preventiva degli impatti ambientali da allegare alla proposta progettuale che evidenzi gli impatti relativi all'inserimento paesaggistico, all'inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico, ai consumi idrici ed energetici, al sistema di smaltimento e recupero dei rifiuti, al sistema della mobilità, al sistema delle reti tecnologiche e le relative misure di mitigazione e compensazione degli impatti medesimi
 - subordinatamente al rispetto degli ulteriori requisiti urbanistici indicati al punto 5 della deliberazione del Consiglio regionale n.1253/99 come successivamente modificata dalle deliberazioni del C.R. 344/02, 653/05 e 155/08.
5. E' comunque ammesso il mantenimento delle strutture di vendita medio-grandi esistenti fino al loro trasferimento; per le attività extra-alimentari è consentita la trasformazione in alimentare, a condizione che vengano rispettati integralmente i requisiti urbanistici indicati al punto 5 della deliberazione del Consiglio regionale 1253/99 e s.m.i. garantendo, ove necessario, l'integrazione della dotazione di parcheggi pubblici, anche ricorrendo parzialmente alla monetizzazione da consentirsi ove tale carenza non determini problemi al contesto circostante, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali e qualora la superficie da monetizzare non superi i 200 mq., o previa deliberazione del Consiglio comunale per superfici maggiori.
6. Per quanto non previsto dalle norme contenute nel presente Regolamento si applicano a tutte le tipologie commerciali le prescrizioni contenute nella delibera del Consiglio regionale n.1253/99 e s.m.i. relativa ai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art.4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" che si intende a tal fine integralmente recepita.

7. Le due grandi strutture di vendita extra-alimentari di livello inferiore che interessano il territorio comunale potranno ampliarsi conformemente alle prescrizioni ed indirizzi formulati nel PTCP vigente.
8. Le attività di somministrazione di cibi e bevande di cui alla L.R. n. 14/2003 sono consentite in tutte le zone del territorio comunale in cui è ammessa la destinazione terziaria, nel rispetto dei requisiti minimi obbligatori prescritti al prec. art.12, comma 19, delle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, di destinazione d'uso dei locali e degli edifici, nonché delle normative in materia di sicurezza e prevenzione incendi e, nel caso di esercizi aperti al pubblico, di sorvegliabilità.
9. Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita la disponibilità nella misura prescritta dal presente regolamento agli artt.69 e 63 e/o da altre normative di settore, relativamente alle aree a parcheggio privato e pubblico (questi ultimi dovuti anche nel caso di ristrutturazione), con possibilità di richiedere la monetizzazione dei parcheggi pubblici da consentirsi ove tale carenza non determini problemi al contesto circostante, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali qualora la superficie da monetizzare non superi i 200 mq., o previa deliberazione del Consiglio comunale per superfici maggiori.

Capo V – Ambiti da riqualificare e Territorio urbanizzabile

Art.87 – Interventi ammessi in assenza di Piano urbanistico attuativo

1. Negli ambiti del territorio assoggettati a POC e fino alla sua approvazione, ovvero qualora non risultino approvati entro il termine di efficacia del POC medesimo i relativi PUA, sono consentiti gli interventi previsti dall'art.8 della L.R. n.15/2013.
2. Più specificatamente per gli *Ambiti riservati all'ampliamento di attività produttive esistenti* di cui al punto 4) dell'art.12 della normativa di attuazione del PSC, la cui utilizzazione è limitata a consentire l'ampliamento delle attività contermini già insediate, previo inserimento nel POC, sono consentiti interventi edilizi in assenza di Piano urbanistico attuativo, previa presentazione di Progetto unitario di cui al prec. art.16 "*Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria*" e sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto che preveda
 - il rispetto dei carichi insediativi e delle dotazioni territoriali previsti dal PSC
 - gli idonei interventi di riduzione e mitigazione degli impatti derivanti dai nuovi insediamenti, anche con la previsione di cortine alberate e la presenza di congrue superfici permeabili
 - l'obbligo del reperimento dello standard di aree a parcheggio di urbanizzazione primaria nella quantità minima prevista per queste zone alla lett. C "*Nuove costruzioni nelle zone di nuovo impianto*" del prec. art.63 "*Aree per attrezzature e spazi collettivi ...*", da assolvere, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo, anche con le modalità stabilite per le "*Nuove costruzioni da realizzare nelle zone ad intervento edilizio diretto*", di cui alla lett. A del medesimo articolo, nel caso di impossibilità o non opportunità della cessione
 - l'impegno alla corresponsione, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo, della somma equivalente per l'acquisizione o l'attrezzamento delle aree di urbanizzazione secondaria nella quantità minima prevista per queste zone alla lett. C "*Nuove costruzioni nelle zone di nuovo impianto*" del medesimo art.63.

Capo VI – Territorio rurale

Art.88 – Disposizioni generali

1. Il territorio rurale è riferito alle parti del territorio comunale non ricadenti nel territorio urbanizzato e urbanizzabile; esso è articolato in diversi ambiti definiti dal PSC, tra i quali sono ricompresi:
 - ambiti di valore naturale e ambientale, di cui all'art.13 delle NTA del PSC
 - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, di cui all'art.14 delle NTA del PSC
 - ambiti agricoli periurbani, di cui all'art.15 delle NTA del PSC
 - ambiti rurali destinati ad attività estrattive, di cui all'art.16 delle NTA del PSC.
 I successivi articoli disciplinano gli interventi nel territorio rurale distintamente per le Nuove costruzioni rurali e per gli Insediamenti esistenti nel territorio rurale.
2. Il territorio rurale è destinato alle attività di carattere agricolo e più specificatamente alle funzioni agricole di cui al punto F. del prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*", con le limitazioni indicate nel successivo comma. Il patrimonio edilizio esistente è destinabile ad altre attività nei modi e con le limitazioni specificate nei successivi articoli del presente Capo VI.
3. In modo particolare gli interventi che ricadono negli *Ambiti di valore naturale e ambientale* individuati dal PSC (e riportati nelle tavole del RUE) dovranno in ogni caso conformarsi alle specifiche disposizioni contenute nel PSC medesimo e nei Piani o Progetti predisposti per la valorizzazione e la fruizione degli aspetti di particolare interesse naturalistico e ambientale presenti in essi.
4. Negli *Ambiti agricoli periurbani* e nell'*Ambito di riequilibrio ecologico* di cui al punto 4) dell'art.13 del PSC, come individuati dal PSC medesimo (e riportati nelle tavole del RUE), non è consentita l'edificazione di nuove strutture agricole destinate all'allevamento zootecnico e di costruzioni rurali destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici di cui alle voci B) e C) del successivo articolo "*Nuove costruzioni rurali*" e per altre attività nel caso in cui le stesse siano suscettibili di generare impatti negativi significativi non compatibili con le limitrofe aree residenziali urbane. Ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PSC le opere ammesse dovranno prevedere in ogni caso gli opportuni interventi mitigativi e compensativi anche ai fini della ricostituzione o integrazione della rete ecologica.
5. L'uso agricolo ricomprende le attività definite dal precedente art.9 "*Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica*".
6. La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa in ragione di programmi finalizzati a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole mediante interventi edilizi volti ad assicurare adeguate dotazioni infrastrutturali per l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione e qualora le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; la richiesta di realizzazione di nuove costruzioni rurali e di ampliamenti, qualora di consistenza superiore a mq. 300, dovrà essere corredata da un Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui al prec. art.16 "*Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria*" nei casi espressamente previsti nel medesimo articolo.
7. Qualora gli indici e i parametri dimensionali successivamente esposti non risultino sufficienti a soddisfare i fabbisogni insorgenti derivati dagli obiettivi e dalle esigenze produttive dell'azienda agricola, potranno comunque autorizzarsi gli ulteriori fabbricati necessari, in seguito alla presentazione di un Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui al prec. art.16 da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale. Non è ammessa la presentazione del PRA per il superamento dei parametri relativi all'agriturismo, alla dotazione minima di terreni, alle Superfici agricole utilizzate minime, ai limiti contenuti nell'art.9 che qualificano gli allevamenti come intensivi.

8. I terreni aziendali ricadenti nei Comuni limitrofi potranno concorrere alla determinazione delle superfici dei fabbricati autorizzabili purché classificati come territorio rurale o zona agricola nello strumento urbanistico ivi vigente; il rilascio di titolo abilitativo è subordinato ad un atto di rinuncia del proprietario all'utilizzo degli stessi terreni per la costruzione di nuovi fabbricati rurali, atto regolarmente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e trasmesso per conoscenza al Comune in cui ricadono i terreni.
9. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno porsi in rapporto di assonanza con le caratteristiche tipologiche e gli elementi tipici dell'edilizia rurale tradizionale; la colorazione delle facciate dovrà riferirsi alle tinte tipiche della zona, tra le quali non è compreso il colore bianco. Più in particolare nei fabbricati rurali di servizio e per allevamenti, dovranno evitarsi fascioni di coronamento in pannelli prefabbricati di tipo industriale, ampie superfici in cemento a vista nelle strutture o negli elementi di tamponamento prefabbricati ammesse solo se colorate o tinteggiate; più in particolare sono consentite coperture piane o con falde di pendenze molto ridotte unicamente per particolari e motivate esigenze di carattere tecnico o ambientale (es.: tetto verde, collocazione di impianti comunque nascosti alla vista, ecc.).

Art.89 – Nuove costruzioni rurali

1. Le nuove costruzioni rurali sono destinate alle attività connesse alla conduzione dei fondi; per esse l'edificabilità è regolata in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso o funzioni insediabili specificate al punto F. "Funzioni agricole" del prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*", nonché agli indici e parametri successivamente esposti.
2. Gli indici e i parametri per la realizzazione di nuove costruzioni rurali sono successivamente distinti per (A) *Abitazioni rurali*, (B) *Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e fabbricati ed impianti accessori e di servizio*, (C) *Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse*, (D) *Costruzioni destinate ad altre attività complementari e di supporto all'attività rurale*, (E) *Attività agrituristiche*.

A – Abitazioni rurali

3. L'edificazione di nuove costruzioni e gli ampliamenti non dovranno superare i seguenti indici, comprensivi delle superfici dei fabbricati esistenti per abitazioni rurali:
 - superficie utile (Su) = 160 mq. per ogni nucleo familiare con almeno una unità lavorativa impiegata stabilmente ed a tempo pieno nell'azienda per attività agricole, sommata a 20 mq. di Su per ogni componente il nucleo familiare eccedente le quattro unità. Non può essere comunque superata la Su residenziale complessiva di 480 m² da realizzarsi di norma in un unico edificio ed in ogni caso in prossimità dei fabbricati esistenti nello stesso nucleo aziendale
 - superficie accessoria per spazi di servizio alla residenza (Sa) = 160 mq. per ogni nucleo familiare avente i requisiti sopraindicati.
 E' comunque sempre consentito l'ampliamento "una tantum" del 25% del Volume totale o lordo (Vt) esistente adibito ad abitazione.
 Le nuove costruzioni abitative dovranno rispettare le distanze minime previste dalla tabella di cui al successivo comma 11.
4. Si specifica che la Su e la Sa edificabili si intendono comprensive
 - delle costruzioni esistenti nell'ambito dell'unità agricola alla data di adozione delle presenti norme, aventi tipologia abitativa ed ancora utilizzabili come residenza, in quanto non in condizioni di inagibilità dichiarata dal Comune, anche se non utilizzate
 - delle costruzioni esistenti a tale data o autorizzate successivamente, anche se in edifici che al momento della richiesta di titolo abilitativo non fanno più parte dell'unità agricola in quanto alienate.

5. La costruzione di nuove abitazioni, nelle aziende totalmente o parzialmente sprovviste di fabbricati residenziali, è consentita solamente nel caso di Unità fondiaria agricole dotate delle seguenti Superfici agricole utilizzate minime:
- nelle zone di pianura non inferiori a 7 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme e di 10 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla suddetta data
 - nelle zone di collina non inferiori a 3 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme e di 5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla suddetta data.

Nel caso di aziende orticole o florovivaistiche o adibite ad attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, le suddette superfici minime sono ridotte al 50%.

6. La richiesta di costruzione di nuovi fabbricati rurali dovrà comunque essere corredata del certificato catastale storico ventennale relativo all'intera unità poderale per la verifica delle prescrizioni relative all'ultimo comma del punto C) "*Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività*" di cui al succ. art.90.

B – Costruzioni rurali per l'allevamento aziendale o interaziendale e relativi fabbricati ed impianti accessori e di servizio

7. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono consentiti secondo gli indici e i parametri di seguito riportati, distinti per tipologie di allevamento purché vengano rispettati sia il carico massimo ammissibile di peso-vivo per ettaro di S.A.U. che la percentuale minima di unità foraggiere prodotte in azienda indicati nel precedente art.9 "*Definizioni tecniche per l'edilizia e l'urbanistica*" alla voce "*Allevamenti intensivi*" e comunque venga garantito il rispetto di altre norme regionali e nazionali vigenti relative alla connessione degli allevamenti con l'azienda agricola:
- Stalle per bovini, equini e ovi-caprini: $U_f = 300$ mq/ha di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)
 - Ricoveri per suini (porcilaie): per suini riproduttori, $U_f = 80$ mq/ha di S.A.U.; per suini all'ingrasso, $U_f = 160$ mq/ha di S.A.U.; per gli allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso andranno applicati separatamente gli indici precedenti
 - Ricoveri per allevamenti cunicoli e di altre specie di piccola taglia (mustelidi, ecc.): stabulazione per riproduttori, $U_f = 100$ mq/ha di S.A.U.; stabulazione per ingrasso, $U_f = 70$ mq/ha di S.A.U.; per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso) la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice
 - Ricoveri per allevamenti avicoli: stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini, $U_f = 100$ mq/ha di S.A.U.; per la stabulazione in batteria andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero dei piani di allevamento delle gabbie.
8. Le nuove costruzioni per gli allevamenti dovranno rispettare le distanze minime previste dalla tabella di cui al successivo comma 11.
9. Gli indici di utilizzazione fondiaria precedentemente definiti per le diverse tipologie di allevamento non sono cumulabili fra di loro sulla medesima S.A.U.
10. La richiesta di titolo abilitativo per le nuove costruzioni rurali per gli allevamenti è ammessa per le Unità fondiaria agricole dotate di una Superficie agricola utilizzata minima:
- nelle zone di pianura non inferiori a 3,5 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed a 5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme;
 - nelle zone di collina non inferiori a 1,5 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed a 2,5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme.
11. La realizzazione delle strutture aziendali adibite all'allevamento e i relativi impianti tecnici quali concimaie a platea, vasche liquetame, pozzetti liquame, lagoni di accumulo, impianti di

depurazione, vasche di lagunaggio, ecc., dovrà avvenire nel rispetto delle distanze indicate nella seguente tabella e comunque delle norme vigenti in materia di igiene ed antinquinamento:

tipo di struttura	distanze			
	da abitazioni	da confini di proprietà	da confine di zona e/o ambito agricolo	dal limite del territorio urbanizzato
locali di stabulazione 15	30	15	50	300
contenitori per il liquame a cielo aperto	80	80	300	300
concimaie	30	80	300	300

12. Sono ammesse deroghe alle suddette distanze nel caso di interventi realizzati nell'ambito di complessi aziendali esistenti, previo parere favorevole degli enti competenti in materia sanitaria ed ambientale ed a condizione che non vengano ridotte le distanze esistenti con destinazione compresa nel presente punto B.

C – Costruzioni rurali di servizio e destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda, serre fisse **16**

13. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto dell'Uf max = 300 mq/ha di S.A.U.; per le costruzioni destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici la S.A.U. è da riferirsi alle superfici dei terreni adibiti alle colture connesse con le attività esercitate nell'azienda. Le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una distanza minima di m.300 dai centri abitati; nel caso di aziende esistenti non dovranno essere ridotte le distanze minime da tale limite già presenti. E' comunque sempre consentito l'ampliamento "una tantum" del 25% della S.u. esistente.
14. La richiesta di titolo abilitativo per **le nuove costruzioni rurali di servizio** è ammessa per le Unità fondiari agricole dotate di una Superficie agricola utilizzata minima:
- nelle zone di pianura non inferiori a 1,7 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed a 2,5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme;
 - nelle zone di collina non inferiori a 0,7 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed a 1,2 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme; nel caso di colture specializzate (vigneto, frutteto, colture orticole, florovivaistiche ecc.) anche se in zone di pianura, la suddetta superficie minima è ridotta del 50%.
15. La richiesta di titolo abilitativo per **le nuove costruzioni destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli o zootecnici** dell'azienda è ammessa per le Unità fondiari agricole dotate di una Superficie agricola utilizzata minima riferita alle colture interessate dalle attività esercitate:
- nelle zone di pianura non inferiori a 3,5 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed a 5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme;
 - nelle zone di collina non inferiori a 1,5 ha nel caso di aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme ed a 2,5 ha, nel caso di aziende formatesi successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

15 Gli allevamenti di suini, bovini, pollame o altri animali con potenzialità tale da rientrare nella procedura di autorizzazione vanno costruiti ad una distanza non inferiore a m.500 dagli insediamenti abitativi più vicini, ai sensi del punto 4.1.3 del PPRTQA della Provincia di Piacenza

16 Queste costruzioni si riferiscono a porticati, fienili, deposito prodotti e attrezzi agricoli, laboratori, locali per spacci aziendali di vendita, caseifici, cantine vinicole, ecc.

D – Costruzioni destinate ad altre attività ammesse nel territorio rurale

16. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti per **attività di allevamento e custodia di animali per uso ricreativo e sportivo** (equini, cani, volatili, pensioni piccoli animali, attività di addestramento ecc.), anche se esercitate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, sono ammesse in quanto compatibili con la tutela del territorio rurale, nel rispetto dell'Uf max = 0,15 mq/mq di S.A.U. e comunque con la possibilità di ampliamento una-tantum delle costruzioni esistenti già destinate o da destinare alle suddette attività, del 25% della Su esistente, con un limite dimensionale massimo in ogni caso non superiore a 1.500 mq. di Su.; i fabbricati potranno destinarsi alla stabulazione o ricovero degli animali, all'addestramento al coperto, essere costituiti da tondini e giostre, ricoveri attrezzi, magazzini, servizi igienici ed altre strutture di servizio.
17. Le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una distanza minima di m.300 dal limite del territorio urbanizzato; nel caso di aziende esistenti non dovranno essere ridotte le distanze minime già presenti.
18. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti per attività agromeccanica sono ammessi nel rispetto dell'Uf max = 0,15 mq/mq di S.A.U. e comunque con la possibilità di ampliamento una-tantum delle costruzioni già adibite a queste attività del 25% della Su esistente, con un limite dimensionale massimo in ogni caso pari a 1.500 m² di Su. Le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una distanza minima di mt.150 dal limite del territorio urbanizzato; nel caso di aziende esistenti non dovranno essere ridotte le distanze minime già presenti.
19. La richiesta di titolo abilitativo per le nuove costruzioni ed ampliamenti eccedenti il 25% della S.u. è ammessa unicamente per le aziende dotate di una Superficie fondiaria minima di 1,0 ha e di 0,5 ha nel caso di attività esistente alla data di adozione delle presenti norme, fermo restando che è comunque sempre consentito l'ampliamento "una tantum" del 10% della S.u. esistente.
20. Le strutture esistenti adibite allo stoccaggio di fanghi destinati al riutilizzo agronomico potranno essere ampliate "una tantum" in misura pari al 40% della Superficie coperta a condizione che venga comunque mantenuto il collegamento della struttura all'azienda nei cui terreni è collocata, con possibilità di reimpiego dei materiali stoccati anche in una seconda azienda i cui terreni siano posti ad una distanza non superiore a 3 Km. Il suddetto ampliamento sarà subordinato all'attuazione contestuale di tutte le possibili misure di mitigazione atte a minimizzare gli impatti derivanti dalle maggiori quantità stoccate nonché dalle eventuali attività di movimentazione della massa svolte nello stoccaggio medesimo. Per il trasporto e la distribuzione dei fanghi dovrà essere utilizzata prevalentemente la viabilità privata aziendale.
21. Per gli appezzamenti di terreno aventi consistenza inferiore ai limiti stabiliti al precedente comma 14, ma aventi comunque una superficie pari ad almeno il 25% dei limiti suddetti, è consentita la realizzazione di costruzioni per deposito attrezzi, prodotti, concimi, ecc. nel rispetto dell'Uf max = 150 mq/Ha, con una superficie minima comunque ammessa di m² 50, ed una superficie massima di m² 110. Non è ammessa l'installazione di manufatti con caratteristiche incoerenti con il contesto rurale.

E – Attività agrituristiche

22. Per l'esercizio delle attività agrituristiche, come più specificatamente definite nell'articolo successivo, oltre all'utilizzo degli edifici esistenti sul fondo, potranno consentirsi ampliamenti dei fabbricati esistenti e nuove costruzioni a condizione che sia dimostrata dal richiedente l'impossibilità di reperire spazi adeguati nell'edificato esistente.
23. Le nuove costruzioni sono consentite unicamente per realizzare strutture destinate a servizi accessori dell'attività agriturbistica, come definiti dalla deliberazione della G.R. n.987/2011; i locali derivanti dagli interventi di nuova costruzione non possono conseguentemente essere destinati allo svolgimento delle attività principali dell'agriturismo (ospitalità, pasti ecc.); i servizi connessi all'ospitalità, destinati all'attività sportiva e relax, quali piscine coperte, saune e palestre, locali di soggiorno comune, piccole biblioteche ecc., dovranno avere una superficie utile complessiva non superiore al 50% di quella degli spazi destinati alle attività principali.

24. Per la realizzazione di strutture edilizie destinate all'agriturismo sono in ogni caso consentiti con riferimento ai fabbricati esistenti
- in applicazione del comma 4 dell'art.11 della L.R. n.4/2009, interventi di ampliamento “una tantum”, da attuarsi anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 25% del Volume totale o lordo (Vt) dei complessi edilizi
 - in applicazione del punto 14 della deliberazione della G.R. n.987/2011, interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di Volume totale o lordo (Vt,), da attuarsi eventualmente per fasi successive, anche in aree di sedime differenti, da realizzarsi preferibilmente in un unico edificio ed in ogni caso in prossimità dei fabbricati esistenti nello stesso nucleo aziendale.
25. Nel caso di costruzioni per attività ricreative e di pratica sportiva per la disciplina del volo con impiego di aeromobili ultraleggeri, sono ammessi ampliamenti dell'esistente e nuove strutture per servizi destinate ad attività didattica, riparazione, manutenzione, rimessaggio, ecc., fino al raggiungimento di una Su. complessiva di m² 1.500, ivi compresi fabbricati esistenti o porzioni di essi già recuperati o destinati a tali funzioni, di cui almeno il 50% riservata al rimessaggio degli aeromobili; le singole nuove strutture destinate a quest'ultima funzione dovranno presentare dimensioni contenute (S.u. non superiore a mq.150), essere realizzate con struttura leggera priva di muri di fondazione continui (salvo prescrizioni sismiche), avere altezza in colmo non superiore a m.5,00, chiusure perimetrali e copertura in teli di adeguato cromatismo. La realizzazione dovrà essere accompagnata da opportune misure atte a mitigarne l'impatto visuale; in caso di cessazione dell'utilizzo, le stesse dovranno essere prontamente smantellate o riutilizzate come fabbricati rurali definiti alla lettera C) del precedente comma 12.

Art.90 – Insedimenti esistenti nel territorio extraurbano

1. Per gli insediamenti esistenti nel territorio rurale che presentano caratteristiche tipologiche e formali idonee a costituire nuclei aziendali destinati alle funzioni agricole connesse alla conduzione dei fondi sono ammessi interventi di recupero edilizio, come specificati alle lettere da a) ad f) del comma 1 del precedente art.13 “*Definizione degli interventi edilizi*”, nonché ampliamenti e modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del precedente articolo “*Nuove costruzioni rurali*”; per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente Regolamento qualora siano già stati saturati gli indici ed i limiti stabiliti dall'articolo precedente, è comunque concesso un ampliamento “una tantum” del 25% del Volume totale o lordo esistente e non è richiesta, in tal caso, la presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA).
2. Gli interventi sulle costruzioni esistenti dovranno comunque salvaguardare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti e tendere alla tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale in essi presenti, come specificati nelle cartografie di PSC e di RUE.
3. Negli insediamenti esistenti a destinazione extra-agricola o comunque nel caso di recupero e riuso di edifici rurali esistenti per altre destinazioni non connesse con le attività agricole è comunque consentita la realizzazione
 - di manufatti di piccola dimensione ed altri manufatti non configurabili come edifici per attrezzature sportive e ricreative quali, ad esempio, recinti per animali, attrezzature all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, di piscine, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, ecc.
 - di tettoie e ricoveri per animali d'affezione, nonché di recinti per animali, gabbie e simili.
4. La realizzazione di tali manufatti, ove prescritto, è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
5. Per gli insediamenti esistenti posti nel territorio rurale valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni relative a (A) *Attività agrituristiche*, (B) *Complessi vincolati all'uso rurale*, (C) *Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività*, (D) *Edifici extra-agricoli*.

A – Attività agrituristiche

6. L'agriturismo si esplica con le specifiche attività stabilite negli artt.3 e 4 di L.R. 31/3/2009, n.4 ed è esercitata esclusivamente dai soggetti abilitati all'esercizio ai sensi dell'art.8 della legge medesima.
7. Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati gli edifici esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della L.R. 31/3/2009, n.4; i fabbricati utilizzati per l'attività agriturbistica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.
8. Le strutture ed i locali destinati all'attività agriturbistica devono conformarsi alle disposizioni sull'accessibilità alle strutture e alle norme igienico-sanitarie dettate negli artt.12 e 13 della L.R. n.4/2009, nonché alle ulteriori specifiche normative definite dalla deliberazione della G.R. n.987/2011.

B – Complessi vincolati all'uso rurale

9. Le cartografie di RUE individuano, con apposita grafia, le costruzioni esistenti nelle zone agricole vincolate agli usi rurali.
10. In ogni caso, indipendentemente dalle previsioni grafiche di Piano, rimangono vincolate all'uso rurale le costruzioni realizzate successivamente all'adozione del presente Regolamento in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo.
11. Le costruzioni che le cartografie di RUE specificatamente vincolano all'uso agricolo sono destinabili ad altre attività di cui alla successiva lett. C) "*Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività*", previa deliberazione del Consiglio Comunale su motivata richiesta dell'interessato:
 - a) qualora non siano dotate di congruo fondo coltivo ovvero presentino Superficie agricola utilizzata inferiore alla minima prescritta dal presente regolamento, oppure eccedano o superino, per masse edilizie, gli indici di edificabilità determinati al precedente art.89 "*Nuove costruzioni rurali*" tanto per gli interi fabbricati che per loro parti;
 - b) qualora in seguito alla presentazione di Programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola (PRA) interi fabbricati, o parti di essi, risultino non utilizzabili e non destinati all'uso rurale in rapporto ai nuovi indirizzi produttivi dell'azienda.

C – Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività

12. Il patrimonio edilizio di origine rurale ricadente nelle zone agricole che il RUE non vincola all'uso agricolo, a cui non si applicano conseguentemente le disposizioni esposte alla prec. voce B) "*Complessi vincolati all'uso rurale*", è destinabile alla residenza ed alle attività normalmente connesse alla funzione residenziale o altre compatibili con essa e più specificatamente alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C., D. ed E. (quest'ultima limitatamente alla voce e4), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) per gli edifici con funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero edilizio, come specificati alle lettere da a) ad f) del comma 1 del precedente art.13 "*Definizione degli interventi edilizi*", a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola o per destinarli ai suddetti altri usi compatibili con la residenza e con il contesto ambientale circostante purchè non vengano alterati, ove presenti, elementi architettonici di interesse storico-artistico o testimoniale
 - b) per gli edifici con funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero edilizio, come specificati alle lettere da a) ad f) del comma 1 del precedente art.13 "*Definizione degli interventi edilizi*", che non alterino, ove presenti, gli elementi architettonici che consentono di individuare i caratteri tipologici originari e prevedano nuovi usi compatibili con il contesto ambientale circostante
 - c) nel caso di interventi di cui alle lettere e) ed f) del precedente art.13 "*Definizione degli interventi edilizi*" consistenti nella demolizione e ricostruzione di singoli fabbricati, la ricostruzione deve avvenire mantenendo la collocazione originaria, fatta salva la possibilità, a seguito di richiesta motivata, di poter ubicare il fabbricato ricostruito in diversa e più idonea posizione, rimanendo nell'ambito del complesso edilizio esistente.

- d) fermo restando la tutela degli spazi liberi e dei beni di interesse storico, culturale e testimoniale specificati nelle cartografie di PSC e di RUE, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e/o dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, qualora la permanenza delle costruzioni esistenti abbia un impatto negativo sulla qualità del contesto e la loro demolizione contribuisca efficacemente al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, sono consentiti interventi estesi agli interi complessi, anche attraverso la demolizione parziale o totale dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) e la costruzione di edifici di diversa tipologia e con destinazione d'uso rurale, residenziale o compatibile con essa
- nel caso di edifici con caratteristiche tipologiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) (quali allevamenti avicoli o suinicoli dismessi, ex caseifici ecc. con esclusione quindi, salvo che risultino non recuperabili a causa delle pessime condizioni di conservazione, dei fabbricati rurali di edilizia tradizionale) la ricostruzione è consentita nelle aree già insediate e nell'immediato intorno delle stesse, previa presentazione di Progetto unitario di cui al prec. art.16 "*Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria*" che preveda ove necessario la preventiva bonifica del sito e che dovrà essere sottoposto all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale
 - nel caso di complessi edilizi rurali di modeste dimensioni, la ricostruzione è consentita anche con il trasferimento di volumetrie in altra collocazione nell'ambito di insediamenti esistenti purchè ricadente nello stesso areale geografico; le nuove costruzioni potranno usufruire di un ampliamento pari al 25% del Vt preesistente
 - questi interventi sono comunque subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità ed all'impegno alla realizzazione di quelli mancanti nell'ambito dell'intervento, ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area anche con opportuno impegno garantito con fidejussione.
- e) gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) non dovranno comportare la realizzazione di un numero di alloggi superiore a quattro e, nel caso di complessi aziendali con un numero di alloggi esistenti superiore a tale limite, l'intervento non dovrà comportare l'incremento del numero di unità abitative
- f) in applicazione dell'art.A-21, comma 2, lett. d) della L.R. 20/2000 e s.m.i., gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti sono consentiti anche per fasi successive per la realizzazione, in ogni edificio di un'unica unità immobiliare (oltre ad unità accessorie) fino al raggiungimento dei seguenti limiti dimensionali:
- destinazione residenziale
- superficie utile = mq.160
 - superficie di locali pertinenziali (Sa) = mq.160
- ed a condizione che l'intervento comporti un incremento dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) non superiore al 25%.
- Gli interventi su edifici esistenti di consistenza inferiore a m² 125 di Su e a m² 125 di Sa non sono sottoposti al suddetto limite di incremento volumetrico
- destinazione extraresidenziale
- ampliamento una-tantum 25% del Volume totale o lordo preesistente (Vt)
- g) 1) fermo restando i limiti dimensionali soprariportati, gli incrementi dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) da destinare a locali pertinenziali potranno essere realizzati anche in corpi di fabbrica separati dall'edificio esistente ovvero potrà consentirsi la demolizione e successiva ricostruzione, a parità dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt), di edifici rustici di limitata consistenza per destinarli a locali pertinenziali all'edificio abitativo, anche apportando modifiche ai sedimi esistenti
- 2) nel caso di interventi comportanti la demolizione parziale o totale, ove consentita, per comprovate motivazioni, la ricostruzione è consentita anche in fasi successive, con distinti titoli abilitativi, a condizione che la completa ricostruzione sia richiesta non oltre anni cinque dall'avvenuta demolizione dei manufatti; i volumi non ricostruiti entro tale periodo non potranno più essere recuperati

- h) gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. La realizzazione in tutto o in parte di queste infrastrutture e servizi, ovvero delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area di intervento, può attuarsi mediante la stipula di una convenzione che impegna il proprietario alla loro attuazione in luogo del pagamento delle pertinenti quote degli oneri di urbanizzazione
- i) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
13. Il recupero con modifica alla destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale comporta per le unità poderali agricole a cui lo stesso era asservito i seguenti limiti a nuove edificazioni rurali, anche a seguito di frazionamento:
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura
 - nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti rurali è comunque precluso per 10 anni, trascorsi i quali tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

D – Edifici extra-agricoli

14. Le costruzioni esistenti ricadenti nelle zone agricole, relative ad edifici non aventi origine rurale, qualificabili come tali sulla base del titolo abilitativo originario o, in assenza di esso in quanto non dovuto, mediante altra documentazione probante (es. primo accatastamento) ed in quanto tali non rientranti nei casi esposti alla prec. voce C) "*Patrimonio edilizio destinabile ad altre attività*", possono essere assoggettate ad interventi e/o cambi d'uso secondo le seguenti modalità:
- è ammesso il cambio d'uso al fine di destinare gli stessi alle funzioni abitative, terziarie, ricettive e tecnico-distributive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punti A., B., C., D., E. (limitatamente alla voce e4); potranno comunque mantenersi le funzioni già insediate fino al loro trasferimento o cessazione
 - sono ammessi il cambio d'uso, ampliamenti o nuove costruzioni destinati all'uso agricolo, applicando in tal caso gli indici previsti dal precedente articolo 89 "*Nuove costruzioni rurali*"
 - sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'art.13 "*Definizione degli interventi edilizi*", con esclusione della lett. g)
 - nel caso di edifici che presentino condizioni conservative e/o caratteristiche dimensionali, tipologiche tali da non consentirne il mantenimento dell'uso in essere o interventi di riuso (quali allevamenti avicoli o suinicoli dismessi, ex caseifici ecc.) e fermo restando la tutela di beni di interesse storico, culturale e testimoniale specificati nelle cartografie di PSC e di RUE, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale sono consentiti interventi estesi agli interi complessi, anche attraverso la demolizione parziale o totale dei Volumi totali o lordi preesistenti (Vt) e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso rurale, residenziale o compatibile con essa nelle aree già insediate, previa presentazione di Progetto unitario di cui al prec.art.16 "*Altre procedure preventive ed interventi diretti soggetti a progettazione unitaria*"
 - è comunque consentito per tutti gli interventi ammessi l'ampliamento "una tantum" del 25% del Volume totale o lordo (Vt) esistente
 - per comprovate motivazioni, gli interventi ammessi possono essere eseguiti anche in fasi e tempi successivi, con distinti titoli abilitativi, a condizione che la completa ricostruzione sia richiesta non oltre anni cinque dall'avvenuta demolizione dei manufatti; i volumi non ricostruiti entro tale periodo non potranno più essere recuperati.
15. Più specificatamente per i fabbricati destinati alle funzioni produttive di cui al prec. art.62 "*Destinazioni d'uso*" punto E., gli interventi di ampliamento "una tantum" superiori al 25% del Volume totale o lordo (Vt) esistente, per opere di ammodernamento e/o di riassetto organico sono autorizzati unicamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. In particolare gli Allevamenti zootecnici non direttamente collegati alle aziende agricole individuati nelle cartografie di RUE

dovranno rispettare le condizioni prescritte dalle specifiche disposizioni di settore relative all'applicazione di tecnologie a basso impatto ambientale e al corretto smaltimento dei reflui prodotti; ai fini della determinazione dei carichi urbanistici massimi la Superficie utile degli allevamenti "in batteria" va determinata con riferimento alla superficie di ogni piano di allevamento delle gabbie.

16. Per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti nel territorio rurale, siglati con lett. DT nelle cartografie di RUE, possono realizzarsi tutte le opere necessarie alla conservazione ed al potenziamento delle funzioni già insediate; nel caso in cui si rendesse necessario l'ampliamento delle aree di sedime di questi servizi, le procedure di apposizione dei vincoli espropriativi dovranno obbligatoriamente osservare le specifiche disposizioni della legislazione regionale e nazionale in materia.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI FINALI

Capo I – Disposizioni transitorie sanzioni

Art.91 – Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE potranno subire trasformazioni per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad interventi diversi limitatamente ad opere
 - di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e conservativo
 - di adeguamento statico, igienico e tecnologico
 - interne alle singole unità immobiliari
 - di eliminazione delle barriere architettoniche
 - di adeguamento funzionale.

Art.92 – Tolleranze

1. La tolleranza di cui all'art.19-bis della L.R. n.23 del 2004 rappresenta il margine di errore nell'esecuzione di interventi edilizi che non costituisce difformità rilevante ai fini dell'applicazione della disciplina sanzionatoria edilizia, quando è contenuto nello scarto del 2% (in più o in meno) tra le misure predefinite negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e quelle risultanti dall'opera effettivamente realizzata; l'opera eseguita è ritenuta sotto il profilo edilizio corrispondente a quella progettata, per cui non sussiste l'obbligo di presentare una SCIA di fine lavori.
2. La tolleranza si applica con riferimento all'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari.
3. Con riferimento all'applicabilità della tolleranza rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici contenute nel D.I 1444 del 1968, la costruzione realizzata ad una distanza inferiore a quella prevista di 10 metri tra edifici con pareti finestrate, ma contenuta nella soglia del 2%, è da considerare come errore costruttivo tollerato che non determina violazione edilizia. Allo stesso modo anche il divario del 2% (in più o in meno) della misura dell'altezza, tra cui quella minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975, non dà origine a violazione edilizia.
4. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Art.93 – Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento, ove per le stesse non siano previste specifiche sanzioni stabilite da normative statali o regionali o da disposizioni di settore, comporta l'applicazione delle sanzioni di seguito stabilite con riferimento ad ogni tipo di violazione:
 - a) mancato inoltro di istanza/comunicazione di voltura del titolo abilitativo, da €50,00 a €300,00
 - b) omissione di comunicazione di inizio o fine lavori, da €50,00 a €300,00
 - c) mancanza di cartello nel cantiere, da €50,00 a €250,00

- d) mancanza in cantiere dei documenti abilitativi, da € 25,00 a € 150,00
 - e) mancato ripristino dello stato dei luoghi pubblici occupati, da € 100,00 a € 500,00
 - f) inosservanza dell'obbligo di mantenimento delle aree e degli edifici di cantiere in conformità alle norme di sicurezza, igiene, decoro pubblico, da € 100,00 a € 500,00
 - g) esecuzione di interventi in assenza di nulla-osta amministrativo, da € 25,00 a € 150,00
 - h) taglio di piante in assenza di autorizzazione amministrativa o in difformità da essa, potature che abbiano compromesso irreversibilmente la vitalità delle alberature, da € 25 a € 150 per ogni pianta
 - i) taglio di siepi in assenza di autorizzazione amministrativa o in difformità da essa, da € 25 a € 150 per ogni m. di siepe tagliata
 - j) violazione delle disposizioni contenute nel comma 12 dell'art.42 "*Salvaguardia e formazione del verde*", relative agli obblighi di manutenzione periodica delle aree sistemate a verde, ove gli interessati non provvedano nel termine stabilito, da € 50 a € 300,00
2. Per le ulteriori violazioni al presente regolamento non specificatamente indicate al precedente comma 1, si applicano le pene pecuniarie nelle misure minime e massime previste dall'art.7 bis del T.U. degli Enti Locali, introdotto dall'art.16 della legge n.3/2003; nel caso di più violazioni successive alla stessa disposizione, ai sensi dell'art.8 della legge n.689/81, verrà applicata una sanzione amministrativa fino a tre volte quella prevista per un'unica violazione. E' fatta salva la facoltà di pagamento in misura ridotta entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione del verbale di violazione, come previsto dall'art.16 della citata legge n.689/81.
3. Le sanzioni previste dal presente regolamento si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.

Art.94 – Norme transitorie

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data di adozione del presente regolamento e di sue varianti sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni previgenti fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza delle presenti disposizioni e relative modifiche.
2. Il procedimento si intende in corso qualora alla suddetta data sia stata presentata la documentazione relativamente a:
- approvazione di PUA di iniziativa privata
 - rilascio del Permesso di Costruire
 - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
 - rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità
- salvo che la stessa non sia stata dichiarata irricevibile.
3. Sono inoltre fatti salvi i diritti edificatori acquisiti in applicazione delle NTA del P.R.G. previgente a conclusione di procedimenti in cui, in conformità al suddetto strumento urbanistico, è stata autorizzata la demolizione di fabbricati esistenti consentendone la ricostruzione anche per fasi successive entro un periodo di cinque anni, a parità di volume o con eventuali incrementi.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
5. Nei casi delle circoscritte zone siglate con lett. RC nelle cartografie di RUE, continua transitoriamente a trovare applicazione la previgente zonizzazione di PRG e la relativa normativa di attuazione a condizione che il titolo abilitativo sia rilasciato non oltre anni sette dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art.95 – Atti di accordo con i privati

1. L'attuazione delle previsioni siglate nelle cartografie del RUE con sigla "AA" sono condizionate al rispetto degli impegni contenuti negli specifici "Atti di Accordo con soggetti privati" sottoscritti ai sensi dell'art.18 L.R. 24.03.2000 n. 20, Atti che costituiscono parte integrante delle previsioni di RUE.
2. Sono acclusi alle presenti norme i seguenti Atti
AA1 Atto di accordo Volpicelli in località Cortina
AA2 Atto di accordo Ferretti in località Zoccarella
AA3 Atto di accordo Rossetti in località Alseno

Art.96 – Modulistica

3. Per l'espletamento dei procedimenti previsti dal presente Regolamento, al fine di semplificare le attività istruttorie, dovranno essere adottati, ove disponibili presso il competente Servizio urbanistica, gli specifici modelli predisposti. Gli stessi verranno forniti sia su supporto cartaceo che informatico e saranno resi disponibili anche sul sito web comunale.

Art.97 – Allegati al regolamento edilizio

1. Sono allegati al presente regolamento come parte integrante e sostanziale:
 1. – **Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (Allegato A alla delib. del Cons. Reg. n.279/2010)**
 2. – **Documentazione necessaria per i titoli abilitativi (Allegato B alla delib. Del Cons. Reg. n.279/2010)**
 3. – **Schema di convenzione da stipularsi per l'attuazione dei Piani urbanistici attuativi**
 4. – **Schema di atto unilaterale d'obbligo per interventi in cui è richiesto l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti**

COMUNE DI ALSENO

Provincia di Piacenza

ATTO DI ACCORDO CON SOGGETTO PRIVATO

AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24.03.2000 N. 20

L'anno DUEMILAQUINDICI questo giorno trenta del mese di Ottobre nella
Residenza Comunale di Alseno (PC) tra:

- il **COMUNE DI ALSENO**, con sede in P.zza XXV Aprile,1 , codice fiscale
n. 00215780339 rappresentato da Mauro Nicoli, Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Ambiente nato a Fiorenzuola d'Arda il 26.06.1955
domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente;

e

- la Sig.ra **DIVA VOLPICELLI** nata a Castell'Arquato (PC) il 19-03-1929
,residente a Lugagnano Val d'Arda (PC), via Bersani n° 37,cap 29018,
codice fiscale VLPDVI29C59C145F ,

PREMESSO

- che la sig.ra proprietaria dell'area posta in frazione di Cortina, identificata
al C.T. al Foglio n. 35 mappale n. 504 di sup. catastale m² 7733,00 ha
presentato il 14-08-2015 richiesta di apportare Variante al R.U.E. vigente al
fine di ottenere la classificazione del suddetto terreno come zona di
completamento residenziale in modo da consentirne l'edificazione mediante
intervento diretto;

- che la suddetta proprietaria con la suddetta richiesta si è dichiarata
disponibile a concorrere alla realizzazione, assumendo a proprio carico la
relativa quota di oneri ed adempimenti, di interventi di rilevante interesse
pubblico per la comunità locale, in coerenza con gli obiettivi strategici
dell'Amministrazione comunale;

CONSIDERATO

Diva Volpicelli

Diva

- che la Variante al R.U.E. consentirebbe di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente mediante intervento diretto e conseguentemente con una procedura semplificata, e che la proprietà ha dichiarato di assumersi volontariamente sia l'obbligo di presentare un progetto unitario di intervento da sottoporre all'approvazione del Comune previa acquisizione dei pareri prescritti, e la sottoscrizione di una convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione necessarie per consentire l'edificazione e la cessione al comune delle relative aree;

- che per l'Amministrazione comunale riveste rilevante interesse per la comunità locale, e per lo sviluppo dell'abitato interessato, la possibilità di garantire in tempi rapidi una risposta alla domanda di aree edificabili nella frazione di Cortina, preso atto dell'esaurimento quasi completo di aree disponibili;

CONSTATATO

che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, gli Enti locali possono concludere accordi con soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e che tali accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica e sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

che nelle more del perfezionamento dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 il soggetto privato ha provveduto a farsi carico preventivamente degli oneri tecnici per la compilazione della analisi sismica di terzo livello a supporto della Variante al R.U.E. relativa all'area di sua proprietà, quantificati

dall'Amministrazione Comunale in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), al fine di consentire alla elaborazione del suddetto documento garantendo in tal modo il celere proseguimento dell'attività di formazione della variante nel suo complesso. Il documento redatto a conclusione dell'analisi riportante l'esito della stessa potrà essere impiegato nell'ambito del procedimento finalizzato all'inserimento dell'area di cui trattasi nel POC nel caso in cui non pervenisse ad approvazione l'ipotesi di qualificazione dell'area come edificabile nell'ambito della variante al RUE in argomento;

EVIDENZIATO

che le motivazioni poste a fondamento della scelta strategica da operarsi per l'accettazione della richiesta presentata dal soggetto privato risultano le seguenti:

- a1) l'iniziativa del soggetto privato di contribuire all'acquisizione da parte del Comune di un'area da adibire a zona di verde attrezzato anche con strutture sportive di quartiere di cui l'abitato di Cortina è attualmente sprovvisto, mediante il versamento al Comune della somma di € 23.000,00 (ventitremila/00) con destinazione vincolata a tale utilizzo;
- a2) la presentazione per l'intervento di un progetto unitario previsto all'art. 16 lett. A del RUE, anche se non prescritto dalle norme vigenti, e la sottoscrizione di convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti contestualmente all'edificazione dell'area;
- a3) a realizzare, nell'ambito dell'intervento, oltre ai parcheggi, alle opere inerenti la viabilità, al completamento delle reti dei servizi, anche aree attrezzate a verde di consistenza pari a 20 mq per abitante teorico o, a discrezione della proprietà, in caso di attuazione parziale, da definirsi nei dettagli in accordo con l'amministrazione comunale, limitata in via di massima alla dotazione dello standard di U1 di mq. 10 per abitante, ad integrare la somma prevista al precedente punto a1) con un'ulteriore somma calcolata sulla base delle superfici non realizzate applicando le tariffe relative

buono e felice

DUE

alla monetizzazione vigenti al momento della presentazione del progetto unitario. La consistenza delle superfici a verde sarà definita in sede di predisposizione del progetto unitario.

DATO ATTO

che il Comune assumerà le determinazioni di competenza ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20;

TUTTO CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante del presente atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1- Premesse

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del presente atto.

Articolo 2- Impegni del Comune

L'Amministrazione Comunale si impegna ad assumere nel proprio R.U.E. le opportune integrazioni e variazioni normative e cartografiche per consentire nel terreno di proprietà della Sig.ra Diva Volpicelli, di cui al Foglio 35 mappale 504, del comune di Alseno, la qualificazione quale zona di completamento residenziale soggetta a progetto unitario dell'area di cui trattasi.

Articolo 3 – Impegni del privato

La Sig.ra Diva Volpicelli, si impegna:

a1) a contribuire all'acquisizione da parte del Comune di un'area da adibire a zona di verde attrezzato anche con strutture sportive di quartiere di cui l'abitato di Cortina è attualmente sprovvisto, mediante il versamento al Comune della somma di € 23.000,00 (ventitremila/00), con destinazione vincolata a tale utilizzo, da versarsi a semplice richiesta comunale prima della delibera di approvazione dello strumento di pianificazione cui accede il presente accordo ma subordinatamente al determinarsi delle condizioni che consentono l'approvazione medesima. Resta inteso che ove non si procedesse all'approvazione della variazione al RUE oggetto del presente accordo si

procederà tempestivamente alla restituzione dell'intera somma versata ;

a2) alla presentazione, per l'intervento, di un progetto unitario previsto all'art. 16 lett. A del RUE, anche se non prescritto dalle norme vigenti, ed a sottoscrivere convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti contestualmente all'edificazione dell'area;

a3) a realizzare, nell'ambito dell'intervento, oltre ai parcheggi, alle opere inerenti la viabilità, al completamento delle reti dei servizi, anche aree attrezzate a verde di consistenza pari a 20 mq per abitante teorico o, a discrezione della proprietà, in caso di attuazione parziale, da definirsi nei dettagli in accordo con l'amministrazione comunale, limitata in via di massima alla dotazione dello standard di U1 di mq. 10 per abitante, ad integrare la somma prevista al precedente punto a1) con un'ulteriore somma calcolata sulla base delle superfici non realizzate applicando le tariffe relative alla monetizzazione vigenti al momento della presentazione del progetto unitario. La consistenza delle superfici a verde sarà definita in sede di predisposizione del progetto unitario. Resta inteso che ove non fosse possibile introdurre modifiche al R.U.E. in grado di consentire l'edificabilità dell'area di cui trattasi verrà meno l'obbligo dal parte della proprietà di provvedere a tutto quanto previsto dal presente accordo.

suivoleffets

Ddy

Articolo 4 – Motivazione

Le motivazioni di interesse pubblico che sottendono il presente accordo sono le seguenti:

- a) la Variante al R.U.E. consentirebbe di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente, attraverso una semplificazione e maggiore tempestività dell'azione amministrativa, risultando nel contempo garantita l'effettiva attuazione del progetto sostanziale di trasformazione territoriale del suddetto strumento urbanistico generale, in un quadro di reciproche responsabilità, controlli, interventi a fronte di eventuali inadempienze;
- b) per l'Amministrazione comunale riveste rilevante interesse per la comunità

locale l'acquisizione di un'area da adibire a zona di verde attrezzato anche con strutture sportive di quartiere di cui l'abitato di Cortina è attualmente sprovvisto, a cui il proponente concorrerebbe mediante il versamento della somma di € 23.000,00 (ventitremila/00) con destinazione vincolata a tale utilizzo, in alternativa alla cessione di una pari quantità di area all'interno dell'ambito interessato, ove la stessa non sarebbe in grado di soddisfare in modo altrettanto adeguato alla suddetta esigenza;

c) l'assoggettamento dell'intervento, non prescritto dalle norme vigenti, alla presentazione di un progetto unitario, la sottoscrizione di una convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, la realizzazione, nell'ambito dello stesso, anche di aree attrezzate a verde di consistenza pari a 20 mq per abitante teorico, eventualmente monetizzabili in parte, garantisce un maggiore controllo dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale dell'area e dotazioni territoriali maggiori rispetto agli obblighi normativi.

Articolo 5- Recepimento dell'accordo

Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo medesimo sarà recepito con la deliberazione di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e, ove se ne determinino le condizioni, verrà confermato nelle sue previsioni nel piano approvato.

Articolo 6 - Spese

Saranno a carico della ditta tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione dell'accordo quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese tecniche, amministrative non di competenza comunale, fiscali, di registrazione ove dovuta, ecc...

Articolo 7 - Condizione sospensiva

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento

dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nella variante al R.U.E. approvata; nel caso in cui l'esito della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale determini motivatamente un accoglimento non integrale del presente accordo e la necessità di introdurre alcune modifiche non sostanziali, le parti potranno integrare o variare le presenti clausole negoziali in recepimento delle decisioni assunte con l'atto di approvazione.

L'accordo diverrà impegnativo per il Comune solo a decorrere da tale approvazione; esso potrà consentire l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo stesso, nel rispetto integrale delle procedure e disposizioni che si applicheranno al rilascio dei prescritti titoli abilitativi.

Articolo 8 - Allegati

Sono allegati al presente accordo, quale parte integrante e sostanziale, una planimetria con l'individuazione degli immobili interessati dall'accordo.

Articolo 9- Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra il Comune ed il proponente privato per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'accordo sarà demandata all'Autorità Giudiziaria competente per territorio e resterà comunque esclusa al riguardo ogni competenza arbitrale.

Articolo 10 – Risoluzione

L'accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli impegni assunti con lo stesso ed in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata o tramite PEC, con cui il soggetto interessato alla risoluzione dichiarerà che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1546 del Codice Civile.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile e la risoluzione del medesimo, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, *de jure* e senza necessità di alcun provvedimento che fosse meramente dichiarativo, delle previsioni dell'atto di

dirabocicelli

DC

pianificazione ivi pattuite, e di ogni altro provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

Articolo 11- Trasparenza, rapporti con i terzi

Il presente accordo, al fine di garantire il rispetto del criterio di trasparenza a cui lo stesso è improntato, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione dello strumento di pianificazione cui accede. Sono fatti salvi ed impregiudicati dal presente accordo i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, con particolare riferimento alla normativa sui distacchi dai confini e fabbricati, ai diritti edificabili attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente, rispetto ai quali il presente accordo non contempla deroghe.

Gli effetti del presente accordo sono trasferibili automaticamente in caso di trasferimento parziale o totale dell'immobile a qualsiasi titolo, per intero o per quota proporzionale all'estensione in caso di trasferimento parziale.

I contenuti del presente accordo potranno essere modificati previo consenso delle parti o loro successi, attivando nel contempo le procedure stabilite dalle disposizioni vigenti al momento della suddetta modifica per rendere efficaci le modifiche apportate.

Articolo 12 - Privacy

Il soggetto privato prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo saranno trattati per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti di legge.

Articolo 13 – Disposizione conclusive

Per quanto non disciplinato dal presente accordo si rinvia alla disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 241/90.

Letto, confermato e sottoscritto.

Alseno li 30 Ottobre 2015

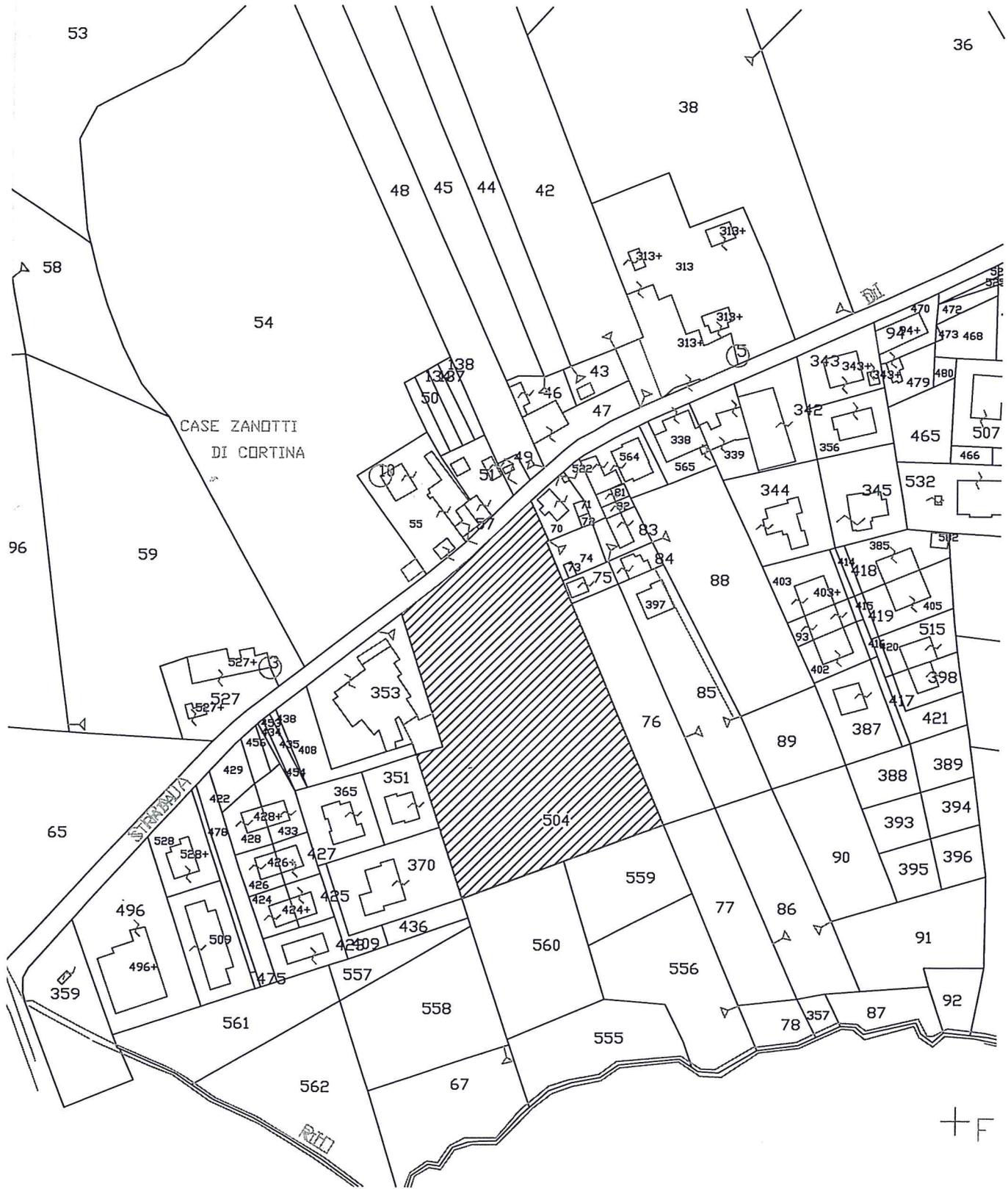
PER IL COMUNE DI ALSENO



[Handwritten signature]

IL SOGGETTO PRIVATO

[Handwritten signature]



divalocopiets
Old

+ F

COMUNE DI ALSENO

Provincia di Piacenza

**ATTO DI ACCORDO CON SOGGETTO PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24.03.2000 N. 20**

L'anno duemilasedici questo giorno 03 del mese di Giugno, nella Residenza Comunale di Alseno (PC) tra:

- il **COMUNE DI ALSENO**, con sede in P.zza XXV Aprile,1 , codice fiscale n. 00215780339 rappresentato da _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente;

e
- il Sig. **FERRETTI EUGENIO** nato a Parma il 03.04.1982, residente a Alseno, via Kennedy n. 76, codice fiscale FRRGNE82D03G337G nella qualità di Amministratore della ditta **FERTRANS s.r.l.** con sede a Sesto S. Giovanni, via Alfieri, n. 127, ditta privata proponente

PREMESSO

- che la ditta **FERTRANS s.r.l.**, la quale detiene in proprietà e con titoli diversi gli immobili posti in frazione di Cortina, loc. Zoccarella, identificati al C.T. al Foglio n. 30 mappali n. 32, 165, 169, 191, 193, 200, 202, 204, ha presentato il 29.07.2015 richiesta di apportare Variante al R.U.E. vigente al fine di ottenere un incremento dei limiti di capacità edificatoria ammessa;

- che la suddetta ditta ha integrato la suddetta istanza con nota 06.10.2015 prot. 8385 richiedendo di regolamentare i limiti di dotazione di aree pertinenziali per attività extraagricole in territorio rurale, in modo da consentire un ampliamento delle aree esistenti di sosta per autotreni, dichiarandosi disponibile a concorrere alla realizzazione, assumendo a proprio carico la relativa quota di oneri, di un intervento di rilevante interesse pubblico per la comunità locale, in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale, consistente nella sistemazione della strada vicinale pubblica "della Zoccarella, utilizzata dalla suddetta ditta solo nel tratto terminale nord fino

all'intersezione con la S.P. "Salsediana";

- che la ditta ha presentato in data 21.04.2016 richiesta assunta a prot. 3744 in data 22.04.2016 di modificare i contenuti dell'accordo sottoscritto limitatamente alla collocazione dell'area interessata dal previsto ampliamento delle aree esistenti di sosta per autotreni, la quale, a parità di superficie, risulterebbe collocata a est del parcheggio esistente;
- che la suddetta modifica si ritiene ammissibile in quanto migliorativa sotto il profilo dell'inserimento ambientale
- che la Provincia di Piacenza ha formulato una riserva sulla trasformazione territoriale oggetto del presente accordo evidenziando che "occorre che l'attuazione degli interventi proposti sia subordinata a specifica valutazione della sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico degli stessi, da effettuarsi nell'ambito del procedimento unico comprendente l' Autorizzazione Unica Ambientale, che rappresenta la sede più idonea per definire, con il corretto livello di dettaglio, le eventuali misure che rendano ammissibili ed autorizzabili gli interventi previsti, con particolare riferimento alle matrici "rumore" ed "emissioni", nonché l'integrazione delle misure di mitigazione già attuate mediante la messa a dimora di piante ed arbusti;

CONSIDERATO

- che la modifica al R.U.E. richiesta dalla ditta FERTRANS, come aggiornata con la suddetta richiesta successiva, consentirebbe di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente;
- che riveste rilevante interesse per la comunità locale, a giudizio dell'Amministrazione comunale, la possibilità di poter provvedere in tempi rapidi al ripristino delle ordinarie condizioni di transitabilità della strada vicinale della Zoccarella, attualmente alterate dalle cattive condizioni manutentive e superabili unicamente mediante interventi di ripristino di porzioni della massicciata, nonché della pavimentazione nel suo complesso;

CONSTATATO

che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, gli Enti locali possono concludere accordi con soggetti

privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e che tali accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica e sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

EVIDENZIATO

che le motivazioni principali poste a fondamento della scelta strategica da operarsi per l'accettazione della richiesta presentata dal suddetto soggetto privato sono costituite, oltre dalla finalità di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente, attraverso una semplificazione e maggiore tempestività dell'azione amministrativa, dall'assunzione parziale degli oneri necessari per il finanziamento degli interventi urgenti per il ripristino delle ordinarie condizioni di transitabilità della strada vicinale della Zoccarella, concorso che unito a contestuale assunzione di spesa da parte di altri utilizzatori della strada con equa ripartizione, consentirebbe di pervenire alla copertura finanziaria dell'intervento, altrimenti non raggiungibile sulla base delle disponibilità dei suddetti soggetti

DATO ATTO

che la Giunta Comunale con deliberazione n. ___ del 03.06.2015, esecutiva ai sensi di legge, ha assunto la preventiva determinazione di cui al terzo comma dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20;

TUTTO CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante del presente atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1- Premesse

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del presente atto.

Articolo 2- Impegni del Comune

L'Amministrazione Comunale si impegna ad assumere nel proprio R.U.E. la previsione atta a consentire, per gli immobili individuati nella planimetria allegata al presente accordo quale parte integrante e sostanziale, identificati al C.T. del Comune di Alseno al Foglio n. 30 mappali n. 32, 165, 169, 191, 193, 200, 202, 204, di proprietà o comunque nella disponibilità della ditta FERTRANS s.r.l. con sede a Fiorenzuola d'Arda, Corso Garibaldi n. 111 posti nel comune di Alseno, in loc. Zoccarella, un incremento dei limiti di capacità edificatoria ammessa dal suddetto strumento urbanistico vigente passando dal 25 al 50% del Vt esistente alla data di approvazione dell'accordo medesimo ed un ampliamento delle aree di sosta per autotreni esistenti a tale data, in misura pari al 50% della superficie destinata a tale uso.

Articolo 3 – Impegni del privato

La ditta FERTRANS s.r.l. si impegna ad assumere a proprio carico una quota degli oneri economici necessari per dare attuazione ad un intervento di rilevante interesse pubblico per la comunità locale, in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale, consistente nella sistemazione della strada vicinale pubblica “della Zoccarella” utilizzata dalla suddetta ditta solo nell'intersezione e nel tratto terminale nord.

La quota di oneri economici che verrà assunta dalla ditta proponente, sostituendosi al Comune nella parte di competenza dello stesso, da assolvere ove possibile e/o opportuno anche mediante esecuzione diretta delle opere, è stabilita in €. 21.000,00 (euro ventunomila), comprensive di IVA 22%; nel caso di esecuzione diretta le opere a carico della ditta verranno stabilite mediante stima in contraddittorio fra il Servizio tecnico comunale ed il proponente o un tecnico dallo stesso incaricato e, nel caso di disaccordo, da un tecnico nominato da entrambi i soggetti interessati.

La suddetta quota dovrà essere corrisposta a semplice richiesta del Comune, a lavori eseguiti, subordinatamente all'approvazione della variante al R.U.E. comprensiva del presente accordo; prima dell'approvazione la ditta proponente dovrà produrre idonea garanzia di importo corrispondente al valore economico dell'impegno assunto.

Resta inteso che, ove non fosse possibile pervenire alla approvazione della variante al R.U.E. comprensiva del presente accordo ed in grado di consentire quanto previsto al precedente art. 2, verrà meno l'obbligo da parte del proponente di provvedere a tutto quanto previsto dall' accordo medesimo. Gli obblighi assunti dalla ditta dovranno essere assolti anche ove essa non acquisisse la proprietà delle aree indicate nell'art. 2 di cui essa attualmente ha la disponibilità a titolo diverso dalla proprietà.

Articolo 4 – Motivazione

Le motivazioni di interesse pubblico che sottendono il presente accordo sono le seguenti:

- a) la Variante al R.U.E. consentirebbe di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente, attraverso una semplificazione e maggiore tempestività dell'azione amministrativa, risultando nel contempo garantita l'effettiva attuazione del progetto sostanziale di trasformazione territoriale del suddetto strumento urbanistico generale, in un quadro di reciproche responsabilità, controlli, interventi a fronte di eventuali inadempienze;
- b) per l'Amministrazione comunale riveste rilevante interesse per la comunità locale, la possibilità di poter provvedere in tempi rapidi al ripristino delle ordinarie condizioni di transitabilità della strada vicinale della Zoccarella attualmente in cattive condizioni manutentive ed abbisognevole di urgenti interventi di ripristino di porzioni della massicciata e della pavimentazione nel suo complesso;

Articolo 5- Recepimento dell'accordo

Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo medesimo sarà recepito con la deliberazione di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e, ove se ne determinino le condizioni, verrà confermato nelle sue previsioni nel piano approvato.

Articolo 6 - Spese

Saranno a carico della ditta tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti



dall'applicazione dell'accordo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese tecniche, amministrative non di competenza comunale, fiscali, di registrazione ove dovuta, ecc...

Articolo 7 - Condizione sospensiva

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nella variante al R.U.E. approvata; nel caso in cui l'esito della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale determini motivatamente un accoglimento non integrale del presente accordo e la necessità di introdurre alcune modifiche non sostanziali, le parti potranno integrare o variare le presenti clausole negoziali in recepimento delle decisioni assunte con l'atto di approvazione.

L'accordo diverrà impegnativo per il Comune solo a decorrere da tale approvazione; esso potrà consentire l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo stesso, nel rispetto integrale delle procedure e disposizioni che si applicheranno al rilascio dei prescritti titoli abilitativi.

Articolo 8- Allegati

Sono allegati al presente accordo, quale parte integrante e sostanziale, stralcio di planimetria catastale e stralcio C.T.R. riportanti l'individuazione degli immobili interessati dalle modifiche al R.U.E. oggetto del presente accordo.

Articolo 9- Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra il Comune ed il proponente privato per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'accordo sarà demandata all'Autorità Giudiziaria competente per territorio e resterà comunque esclusa al riguardo ogni competenza arbitrale.

Articolo 10 – Risoluzione

L'accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli impegni assunti con lo stesso ed in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata o tramite PEC, con cui il soggetto interessato alla risoluzione dichiarerà che intende

avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1546 del Codice Civile.
Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile e la risoluzione del medesimo, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, *de jure* e senza necessità di alcun provvedimento che fosse meramente dichiarativo, delle previsioni dell'atto di pianificazione ivi pattuite, e di ogni altro provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

Articolo 11- Trasparenza, rapporti con i terzi

Il presente accordo, al fine di garantire il rispetto del criterio di trasparenza a cui lo stesso è improntato, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione dello strumento di pianificazione cui accede. Sono fatti salvi ed impregiudicati dal presente accordo i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, con particolare riferimento alla normativa sui distacchi dai confini e fabbricati, ai diritti edificabili attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente, rispetto ai quali il presente accordo non contempla deroghe.

Articolo 12 - Privacy

Il soggetto privato prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo saranno trattati per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti di legge.

Articolo 13 – Disposizione conclusive

Per quanto non disciplinato dal presente accordo si rinvia alla disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 241/90.

Letto, confermato e sottoscritto.

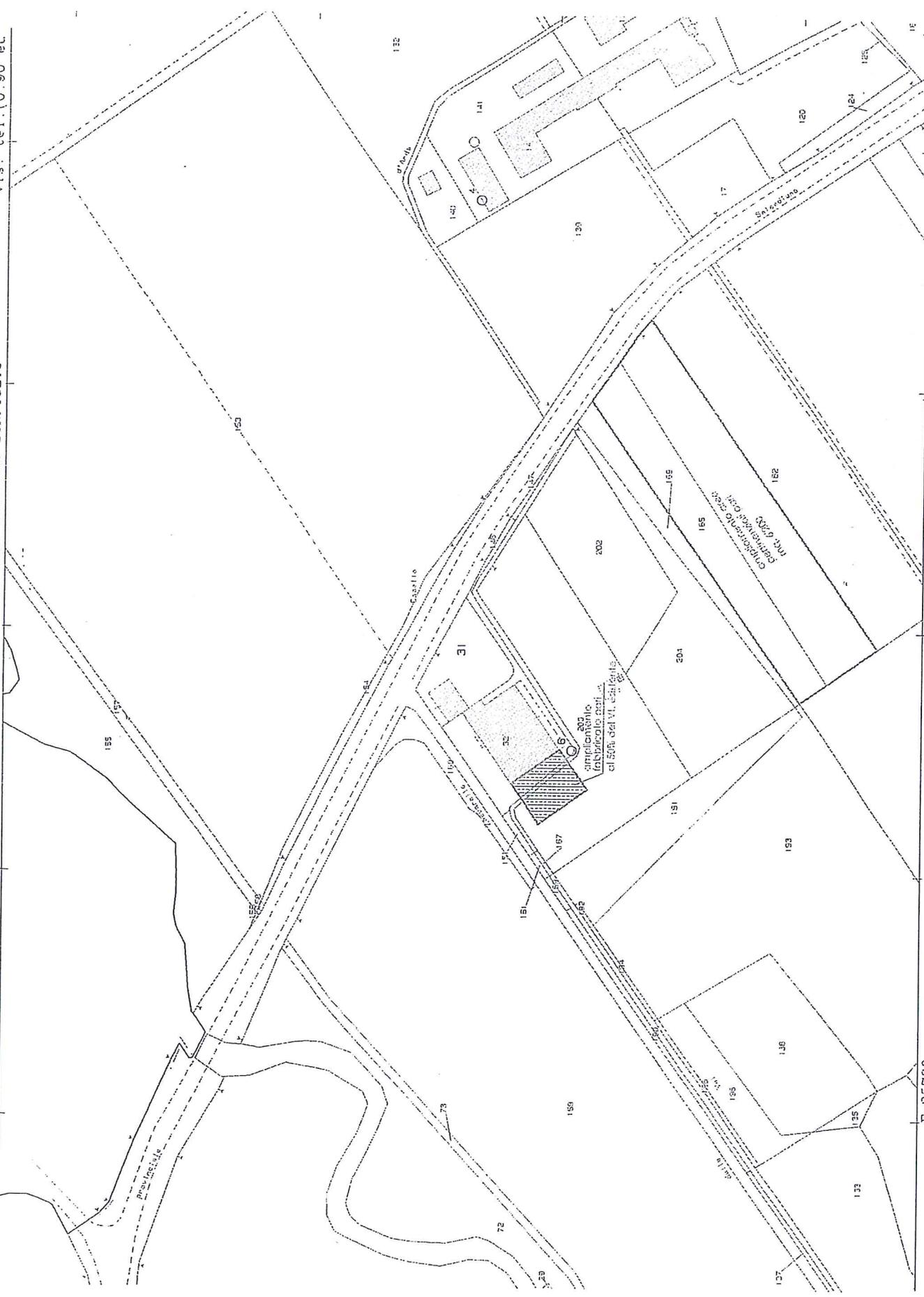
Alseno li 03.06.2016

PER IL COMUNE DI ALSENO

Mauro Nicoli



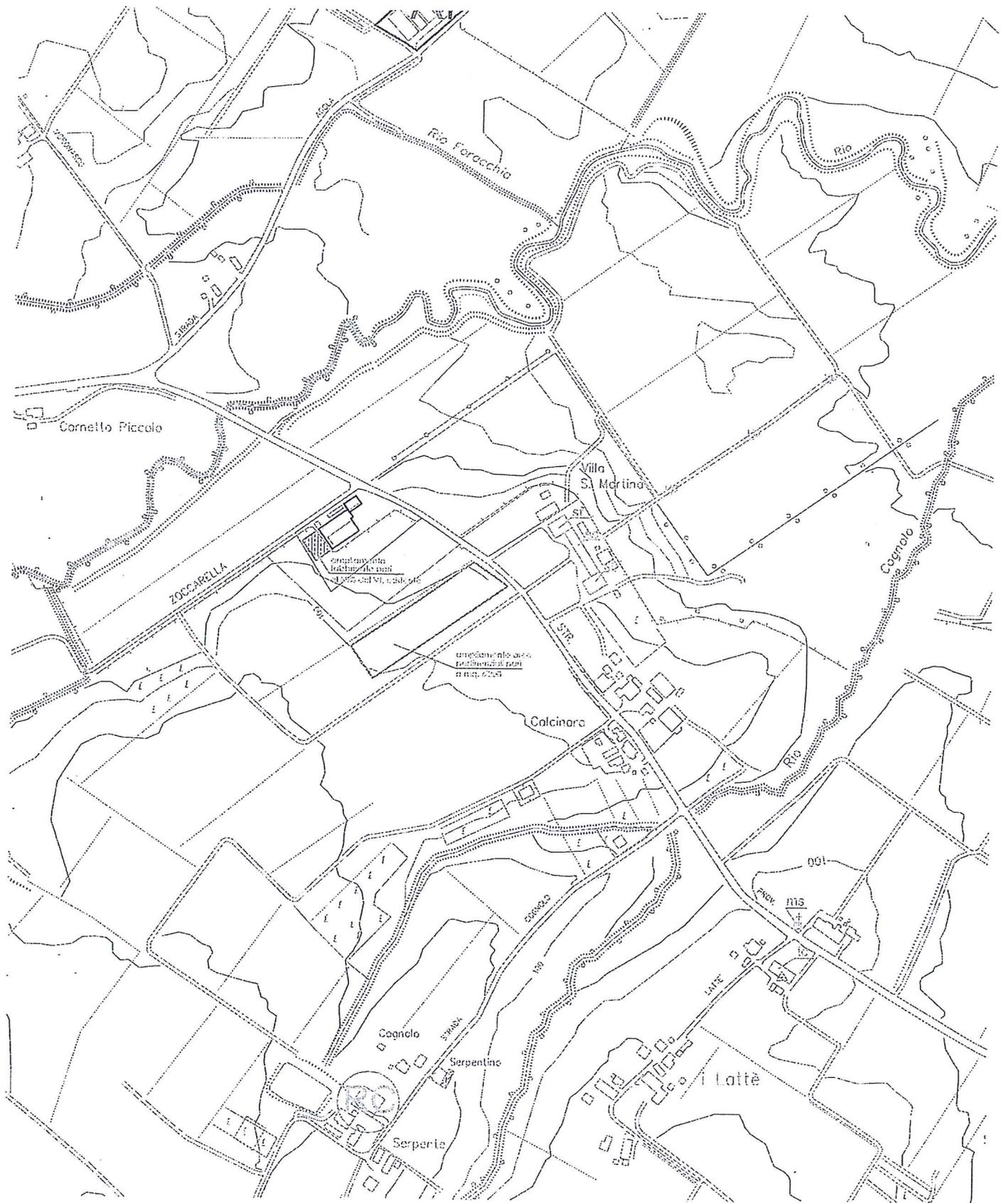
FERTRANS S.r.l.
IL SOGGETTO PRIVATO
SEDE LEGALE: ~~Alseno~~
Via V. Alfieri n. 21 - 29010 Alseno (PC)
SEDE OPERATIVA E AMMINISTRATIVA:
Strada Zoccarella n. 21 - 29010 Alseno (PC)
P.IVA 01347580332



I Particella. 31

E=36700

[Handwritten signature]



COMUNE DI ALSENO

Provincia di Piacenza

ATTO DI ACCORDO CON SOGGETTO PRIVATO

AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24.03.2000 N. 20

L'anno DUEMILAQUINDICI questo giorno 30 del mese di Ottobre, nella
Residenza Comunale di Alseno (PC) tra:

- il **COMUNE DI ALSENO**, con sede in P.zza XXV Aprile,1 , codice fiscale
n. 00215780339 rappresentato da Mauro Nicoli, Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Ambiente nato a Fiorenzuola d'Arda il 26.06.1955
domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente;

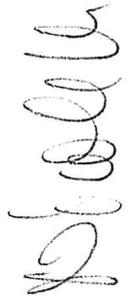
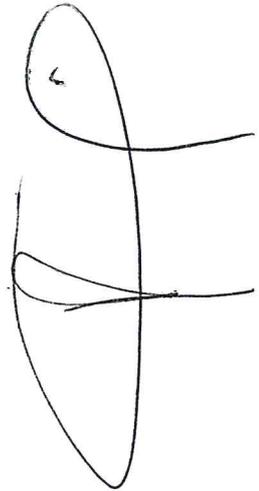
e

- Il Sig. **ROSSETTI GIUSEPPE** nato a Carpaneto Piacentino il 15.09.1962,
codice nella qualità di Amministratore Unico della **ditta "ROSSETTI
MARKET s.r.l."** con sede ad Alseno, via Emilia Est n. 1388

PREMESSO

- che la ditta **"ROSSETTI MARKET s.r.l."** , proprietaria degli immobili
posti in Alseno, via Emilia Est n. 1388, identificati al C.T. al Foglio n.26
mappali n. 104, 105, 112, 129, 169, 179 ha presentato in data 08.10.2015
prot. 8384 richiesta di apportare Variante al R.U.E. vigente al fine di ottenere
un incremento dei limiti di capacità edificatoria ammessa sufficiente a
consentire la realizzazione di una costruzione ad uso deposito-magazzino di
superficie m² 1.000 ed una tettoia coperta di superficie m² 600;

- che con successiva nota in data 15.10.2015 prot. 8719 la suddetta ditta ha
ulteriormente definito la superficie utile oggetto del presente accordo in
complessivi m² 1.850,00 e si è dichiarata disponibile a concorrere alla
realizzazione, assumendo a proprio carico una quota di spesa, anche
mediante esecuzione diretta delle opere, di un intervento di rilevante
interesse pubblico per la comunità locale, in coerenza con gli obiettivi
strategici dell'Amministrazione comunale, consistente nella sistemazione del



Viale delle Rimembranze posto nel centro della fraz. di Castelnuovo Fogliani, la cui sistemazione riveste interesse anche per il richiedente, proprietario di un immobile ivi ubicato oggetto di recenti interventi di recupero delle facciate

CONSIDERATO

- che la modifica al R.U.E. richiesta dalla ditta “**Rossetti Market s.r.l.**” consentirebbe di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente;

- che riveste rilevante interesse per la comunità locale, a giudizio dell'Amministrazione comunale, la possibilità di poter provvedere in tempi rapidi alla sostituzione delle alberature presenti nella strada sopraindicata, che presentano problemi di stabilità conseguenti alle precarie condizioni vegetative e nel contempo provvedere alla sistemazione dell'area, di estremo rilievo per il contesto circostante, costituito dal Palazzo Sforza Fogliani, complesso di notevolissimo interesse architettonico e storico;

CONSTATATO

che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, come modificato dalla L.R. n. 6/2009, gli Enti locali possono concludere accordi con soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e che tali accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica e sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

EVIDENZIATO

che le motivazioni poste a fondamento della scelta strategica da operarsi per l'accettazione della richiesta presentata dal suddetto soggetto privato sono

costituite, oltre dalla finalità di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente, attraverso una semplificazione e maggiore tempestività dell'azione amministrativa, dall'assunzione parziale degli oneri necessari per l'intervento sopracitato, consentendo in tal modo di pervenire alla copertura finanziaria dell'intervento, altrimenti non raggiungibile sulla base delle disponibilità comunali, o in alternativa di assumere direttamente una parte delle opere, a parità di valore economico

DATO ATTO

che la Giunta Comunale con deliberazione n. del 29.10.2015, esecutiva ai sensi di legge, ha assunto la preventiva determinazione di cui al terzo comma dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20;

TUTTO CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante del presente atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1- Premesse

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del presente atto.

Articolo 2- Impegni del Comune

L'Amministrazione Comunale si impegna ad assumere nel proprio R.U.E. le opportune integrazioni e variazioni normative per consentire negli immobili di proprietà della ditta "ROSSETTI MARKET s.r.l." posti in Alseno, via Emilia Est n. 1388, identificati al C.T. al Foglio n.26 mappali n. 104, 105, 112, 129, 169, 179, un incremento dei limiti di capacità edificatoria ammessa dal suddetto strumento urbanistico vigente, in misura pari a circa m²1.850,00.

Articolo 3 – Impegni del privato

La ditta "ROSSETTI MARKET s.r.l." si impegna a concorrere alla realizzazione, assumendo a proprio carico una quota di spesa, anche mediante esecuzione diretta delle opere, per dare attuazione ad un intervento di rilevante interesse pubblico per la comunità locale, in coerenza con gli

obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale, consistente nella sostituzione delle alberature presenti nel "Viale delle Rimembranze" posto nel centro della fraz. di Castelnuovo Fogliani, che presentano problemi di stabilità conseguenti alle precarie condizioni vegetative ed alla contestuale sistemazione dell'area interessata, di estremo rilievo per il contesto circostante, costituito dal complesso storico tutelato denominato Palazzo Sforza Fogliani.

La quota di oneri economici che verrà assunta dalla ditta proponente, da assolvere ove possibile e/o opportuno anche mediante esecuzione diretta delle opere, è stabilita in €. 23.000,00 (euro ventitremila), comprensive di IVA 22%; nel caso di esecuzione diretta le opere a carico della ditta verranno stabilite mediante stima in contraddittorio fra il Servizio tecnico comunale ed il proponente o un tecnico dallo stesso incaricato e, nel caso di disaccordo, da un tecnico nominato da entrambi i soggetti interessati.

La suddetta quota dovrà essere corrisposta a semplice richiesta del Comune, a lavori eseguiti, subordinatamente all'approvazione della variante al R.U.E. comprensiva del presente accordo; prima dell'approvazione la ditta proponente dovrà produrre idonea garanzia di importo corrispondente al valore economico dell'impegno assunto.

Resta inteso che, ove non fosse possibile pervenire alla approvazione della variante al R.U.E. comprensiva del presente accordo ed in grado di consentire quanto previsto al precedente art. 2, verrà meno l'obbligo da parte del proponente di provvedere a tutto quanto previsto dall' accordo medesimo.

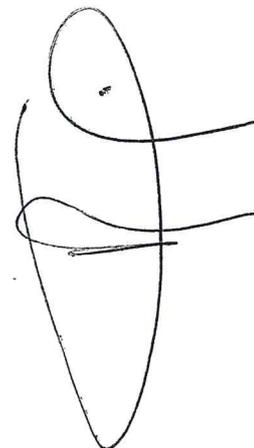
Articolo 4 – Motivazione

Le motivazioni di interesse pubblico che sottendono il presente accordo sono le seguenti:

a) la Variante al R.U.E. consentirebbe di dare attuazione alle previsioni del P.S.C. vigente, attraverso una semplificazione e maggiore tempestività dell'azione amministrativa, risultando nel contempo garantita l'effettiva

attuazione del progetto sostanziale di trasformazione territoriale del suddetto strumento urbanistico generale, in un quadro di reciproche responsabilità, controlli, interventi a fronte di eventuali inadempienze;

b) per l'Amministrazione comunale riveste rilevante interesse per la comunità locale, la possibilità di poter provvedere in tempi rapidi alla sostituzione delle alberature presenti nel "Viale delle Rimembranze" posto nel centro della fraz. di Castelnuovo Fogliani, che presentano problemi di stabilità conseguenti alle precarie condizioni vegetative, ed alla contestuale sistemazione dell'area interessata, di estremo rilievo per il contesto circostante, costituito dal complesso storico tutelato denominato Palazzo Sforza Fogliani.



Articolo 5- Recepimento dell'accordo

Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. L'accordo medesimo sarà recepito con la deliberazione di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e, ove se ne determinino le condizioni, verrà confermato nelle sue previsioni nel piano approvato.

Articolo 6 - Spese

Saranno a carico della ditta tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione dell'accordo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese tecniche, amministrative non di competenza comunale, fiscali, di registrazione ove dovuta, ecc...

Articolo 7 - Condizione sospensiva

Il presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nella variante al R.U.E. approvata; nel caso in cui l'esito della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale determini motivatamente un accoglimento non integrale

del presente accordo e la necessità di introdurre alcune modifiche non sostanziali, le parti potranno integrare o variare le presenti clausole negoziali in recepimento delle decisioni assunte con l'atto di approvazione.

L'accordo diverrà impegnativo per il Comune solo a decorrere da tale approvazione; esso potrà consentire l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo stesso, nel rispetto integrale delle procedure e disposizioni che si applicheranno al rilascio dei prescritti titoli abilitativi.

Articolo 8- Allegati

Sono allegati al presente accordo, quale parte integrante e sostanziale, una planimetria con l'individuazione degli immobili interessati dall'accordo.

Articolo 9- Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra il Comune ed il proponente privato per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'accordo sarà demandata all'Autorità Giudiziaria competente per territorio e resterà comunque esclusa al riguardo ogni competenza arbitrale.

Articolo 10 – Risoluzione

L'accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli impegni assunti con lo stesso ed in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata o tramite PEC, con cui il soggetto interessato alla risoluzione dichiarerà che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1546 del Codice Civile.

Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile e la risoluzione del medesimo, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, *de jure* e senza necessità di alcun provvedimento che fosse meramente dichiarativo, delle previsioni dell'atto di pianificazione ivi pattuite, e di ogni altro provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

Articolo 11- Trasparenza, rapporti con i terzi

Il presente accordo, al fine di garantire il rispetto del criterio di trasparenza a cui lo stesso è improntato, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione dello strumento di pianificazione cui accede. Sono fatti salvi ed impregiudicati dal presente accordo i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, con particolare riferimento alla normativa sui distacchi dai confini e fabbricati, ai diritti edificabili attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente, rispetto ai quali il presente accordo non contempla deroghe.

Articolo 12 - Privacy

Il soggetto privato prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo saranno trattati per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti di legge.

Articolo 13 – Disposizione conclusive

Per quanto non disciplinato dal presente accordo si rinvia alla disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 241/90.

Letto, confermato e sottoscritto.

Alseno li 30 Ottobre 2015

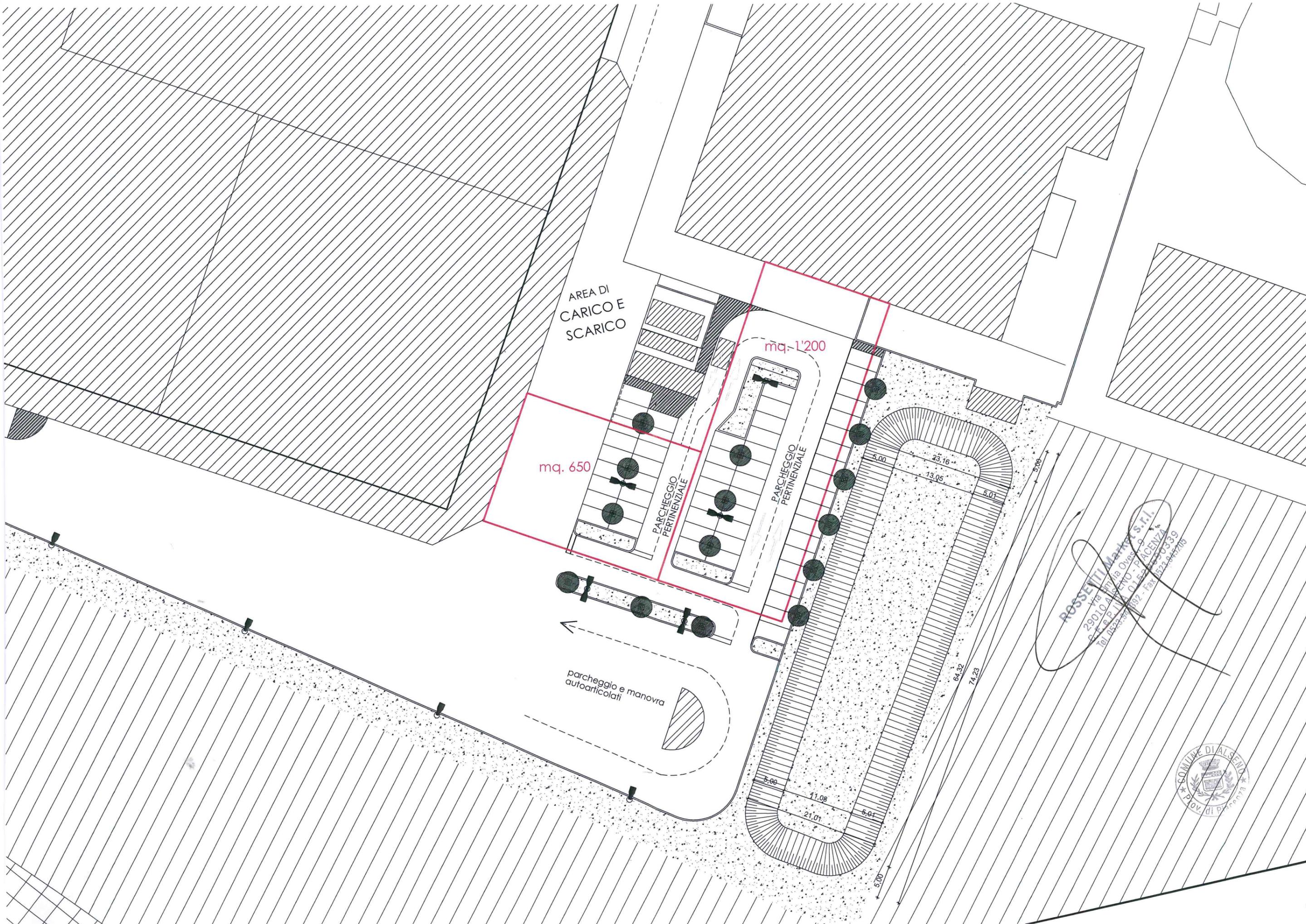
PER IL COMUNE DI ALSENO

Stefano Albano



IL SOGGETTO PRIVATO

Rossetti
ROSSETTI, Marco s.r.l.
Via Emilia Ovest, 9
29010 ALSENO - PIACENZA
C.F. e P. IVA 01529090339
tel. 0523.945392 Fax 052. 945205



AREA DI CARICO E SCARICO

mq. 650

mq. 1'200

PARCHEGGIO PERTINENZIALE

PARCHEGGIO PERTINENZIALE

parcheggio e manovra autoarticolati

ROSSETTI MARINI S.R.L.
Via ...
29010 ...
Tel. 0432 ...
Fax 0432 ...

