

Città di Maranello



# RUE

**Regolamento  
Urbanistico  
Edilizio  
VARIANTE**

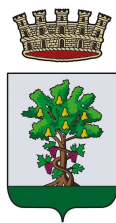
## **NORME**

### **Testo Coordinato**

|                                          |                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 31/07/2018 | APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .... del ..... |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|

LUGLIO 2018





Città di Maranello



# RUE

## Regolamento Urbanistico Edilizio VARIANTE

### NORME - Testo Coordinato

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 31/07/2018

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. .... del .....

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Massimiliano MORINI

Anna Maria MOTOLESE

#### REDAZIONE RUE

*Progettista responsabile:*

Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

*Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:*

Francesco Manunza *(coord. Quadro Conoscitivo e ValSAT)*, Elena Lolli *(analisi del sistema insediativo storico)*

Barbara Giovannini, Fabio Molinari, Monica Regazzi, Carolina Crovara Pescia *(indagine sui centri e gli insediamenti storici)*, Daniela Sagripanti *(coll. ValSAT)*,

*Collaboratori:*

Antonio Conticello, Roberta Benassi *(cartografia, elaborazioni S.I.T.)*, Concetta Venezia *(editing)*

#### REDAZIONE VARIANTE 2018

Elisa Tommasini

Mirco Manfredini

Marco De Bernardi

LUGLIO 2018



# R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

## INDICE

|                                                                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>                                                                  | <b>1</b> |
| Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio.....                                                     | 1        |
| Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....                                 | 1        |
| Art. 3 - Validità ed efficacia .....                                                                           | 2        |
| Art. 4 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia .....                                              | 2        |
| Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....                                                 | 2        |
| Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....                             | 3        |
| Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE .....                                                | 4        |
| Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....   | 4        |
| Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche .....                                                               | 4        |
| <b>TITOLO 2 - DEFINIZIONI, USI E NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>                      | <b>6</b> |
| Capo 1 – PARAMETRI URBANISTICO ED EDILIZI.....                                                                 | 6        |
| Art. 10 - Definizioni Tecniche Uniformi per l'urbanistica e l'edilizia .....                                   | 6        |
| Art. 11 – Ulteriori definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia.....                                   | 6        |
| Art. 11.a –Costruzioni.....                                                                                    | 6        |
| Art. 11.b – Manufatti accessori.....                                                                           | 6        |
| Art. 11.c – Impianto .....                                                                                     | 7        |
| Art. 11.d – Infrastruttura .....                                                                               | 7        |
| Art. 11.e – Manufatti diversi .....                                                                            | 7        |
| Art. 11.f - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.....                                | 8        |
| Art. 11.g - Apertura.....                                                                                      | 8        |
| Art. 11.h - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....                                     | 9        |
| Art. 11.i - Quota al suolo (QS).....                                                                           | 9        |
| Art. 11.j - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo .....                              | 9        |
| Art. 11.k – Variazione delle Superfici Utile e Accessoria .....                                                | 9        |
| Art. 11.l – Ulteriori Specificazioni sulla Superficie Complessiva (SC) e Rapporti minimi tra S.U. e S.ac ..... | 10       |
| Art. 11.m - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....                                                     | 11       |
| Art. 11.n - Campo di applicazione di una norma .....                                                           | 11       |
| Art. 11.o – Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....                                                             | 11       |
| Art. 11.p – Interventi unitari convenzionati (IUC) .....                                                       | 11       |
| Art. 11.q - Dotazioni territoriali.....                                                                        | 12       |
| Art. 11.r - Dotazioni ecologiche e ambientali .....                                                            | 12       |
| Art. 11.s- Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa).....                                                 | 12       |

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 11.t - PIA .....                                                                                       | 12 |
| Art. 11.u - Imprenditore agricolo professionale (IAP) .....                                                 | 12 |
| Art. 11.v - Centro aziendale agricolo .....                                                                 | 13 |
| Capo 2 – USI DEL TERRITORIO .....                                                                           | 13 |
| Art. 12 - Casistica degli usi del territorio .....                                                          | 13 |
| Capo 3 – TIPI DI INTERVENTO .....                                                                           | 23 |
| Art. 13 - Intervento .....                                                                                  | 23 |
| Art. 14 - Tipi di intervento .....                                                                          | 23 |
| Art. 15 - Definizioni degli Interventi Edilizi .....                                                        | 24 |
| Art. 16 - Nuova urbanizzazione .....                                                                        | 24 |
| Art. 17 - Manutenzione ordinaria (MO) .....                                                                 | 25 |
| Art. 18 –Cambio d'uso (CD) .....                                                                            | 25 |
| Capo 4 - DISTANZE .....                                                                                     | 26 |
| Art. 20 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....                                        | 26 |
| Art. 21.a - Distanza da un confine .....                                                                    | 27 |
| Art. 21.b- Distanze minime dai confini .....                                                                | 27 |
| Art. 21.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc) .....                                                    | 27 |
| Art. 21.d - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds) .....                                   | 28 |
| Art. 21.e - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De) .....                                        | 28 |
| Art. 21.f - Deroghe alle distanze .....                                                                     | 29 |
| Capo 5 - Norme morfologiche e indirizzi per interventi edilizi su edifici tutelati .....                    | 30 |
| Art. 22.a - Ambito di applicazione .....                                                                    | 30 |
| Art. 22.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale .....                                | 30 |
| Art. 22.c - Strutture verticali .....                                                                       | 31 |
| Art. 22.d - Strutture portanti orizzontali .....                                                            | 31 |
| Art. 22.e - Coperture .....                                                                                 | 32 |
| Art. 22.f - Scale .....                                                                                     | 32 |
| Art. 22.g - Aperture .....                                                                                  | 33 |
| Art. 22.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature .....                                                | 33 |
| Art. 22.i - Infissi esterni .....                                                                           | 34 |
| Art. 22.l - Pavimentazioni .....                                                                            | 34 |
| Art. 22.m - Elementi decorativi .....                                                                       | 34 |
| CAPO 6 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel<br>territorio rurale .....      | 34 |
| art. 23.a - Facciate degli edifici e tinteggiature .....                                                    | 34 |
| Art. 23.b - Coperture .....                                                                                 | 35 |
| Art. 23.c - Recinzioni .....                                                                                | 36 |
| Art. 23.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale .....                                  | 36 |
| CAPO 7 – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel<br>territorio urbanizzato ..... | 37 |
| Art. 24.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....                          | 37 |
| Art. 24.b - Allineamenti .....                                                                              | 37 |
| art. 24.c - Recinzioni .....                                                                                | 37 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 24.d - Autorimesse .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 38        |
| Art. 24.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 38        |
| Art. 24.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....                                                                                                                                                                                                                                         | 38        |
| Art. 24.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. ....                                                                                                                                                                                                                               | 39        |
| Art. 24.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità .....                                                                                                                                                                                                                                              | 39        |
| Art. 24.i – Sale da gioco .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 39        |
| <b>TITOLO 3 -       REGOLAMENTAZIONE   DEGLI   INTERVENTI   EDILIZI   NON</b>                                                                                                                                                                                                                               |           |
| <b>DISCIPLINATI DAL POC .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>40</b> |
| Capo 1 – Sistema insediativo storico .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 40        |
| Art. 25 -       Generalità .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 40        |
| Art. 26 -       Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi .....                                                                                                                                                                                                                     | 40        |
| Art. 27 -       Categorie di intervento negli ambiti AC.s e IS.....                                                                                                                                                                                                                                         | 41        |
| Art. 28 -       Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo<br>storico.....                                                                                                                                                                                                         | 44        |
| Art. 29 -       Ambito urbano centrale di impianto storico del capoluogo (AC.s) .....                                                                                                                                                                                                                       | 45        |
| Art. 30 -       Destinazioni d'uso negli ambiti AC.s e IS.....                                                                                                                                                                                                                                              | 46        |
| Art. 31 -       Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi<br>ammessi, modalità di attuazione.....                                                                                                                                                                                     | 48        |
| Art. 32 – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e<br>testimoniale.....                                                                                                                                                                                                | 51        |
| Art. 33 -       Categorie di intervento per tipologie di edifici di origine storica .....                                                                                                                                                                                                                   | 51        |
| Art. 34 -       Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso .....                                                                                                                                                                                                                                           | 53        |
| Capo 2 – Territorio urbano e urbanizzabile.....                                                                                                                                                                                                                                                             | 54        |
| Art. 35 –       Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso -<br>Interventi ammessi.....                                                                                                                                                                                             | 54        |
| Art. 36 -       Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori<br>della programmazione del POC.....                                                                                                                                                                                    | 58        |
| Art. 37 –       Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in<br>assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....                                                                                                                                                                               | 58        |
| Art. 38 -       Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) e<br>Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto<br>dell'adozione del PSC (AN.3): interventi ammessi prima dell'approvazione e<br>dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo ..... | 59        |
| <b>AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APS – APC) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>60</b> |
| Art. 39 -       Articolazione .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 60        |
| Art. 40 -       Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive<br>APS-APC.....                                                                                                                                                                                                       | 61        |
| Art. 41 -       Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di<br>Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi.....                                                                                                                                    | 62        |
| Art. 42 -       Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive di<br>livello sovracomunale APS .....                                                                                                                                                                                        | 62        |
| Art. 43 -       Norme comuni a tutti gli APS.i - ambiti per attività produttive di<br>livello sovracomunale con prevalenza di attività industriali .....                                                                                                                                                    | 63        |

|                                                                                                                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 44 - APS.i (e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche.....       | 64 |
| Art. 45 - APS.i (riq) - Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale da riqualificare - Norme specifiche.....                                                                                 | 68 |
| Art. 46 - APS.i (p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto - Norme specifiche.....                                                                                         | 69 |
| Art. 47 - Norme comuni a tutti gli APS.t - ambiti per attività produttive di livello sovracomunale con prevalenza di attività terziario-direzionali e commerciali.....                                                 | 70 |
| Art. 48 - APS.t (e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario-direzionali consolidati (totalmente o parzialmente insediati) - Norme specifiche..... | 71 |
| Art. 49 - APS.t(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti sovracomunali terziario-direzionali di progetto - Norme specifiche .....                                                                              | 72 |
| Art. 50 - Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale.....                                                                                                                       | 72 |
| Art. 51 - APC.i (s) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (consolidati, saturi) .....                                                | 73 |
| Art. 52 - Norme comuni a tutti gli APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali .....                                                                   | 75 |
| Art. 53 - APC.t (riq) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali per aree da riqualificare.....                                               | 77 |
| Capo 3 – Territorio rurale .....                                                                                                                                                                                       | 77 |
| 3.1 –Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche.....                                                                                                                       | 77 |
| Art. 54 - Articolazione, definizioni .....                                                                                                                                                                             | 77 |
| Art. 55 Usi connessi alle attività agricole.....                                                                                                                                                                       | 78 |
| Art. 56 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32).....                                                                                                 | 79 |
| Art. 57 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33).....                                                                                                      | 80 |
| Art. 58 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34) .....                                                                                                          | 81 |
| Art. 59 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35).....                                                                                                   | 83 |
| Art. 60 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36) .....                                                                                                                                               | 83 |
| Art. 61 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38) .....                                                                                                                           | 83 |
| 3.2 – Interventi in generale (connessi e non all'attività agricola) .....                                                                                                                                              | 83 |
| Art. 62 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....                                                                                | 83 |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 63 -                                                      | Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati .....                                                                                                                                 | 87        |
| Art. 64 -                                                      | Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e<br>attività estrattive .....                                                                                                | 88        |
| Art. 65 -                                                      | Opere per la tutela idrogeologica .....                                                                                                                                                            | 88        |
| Art. 66 -                                                      | Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica<br>amministrazione, la sicurezza, la protezione civile .....                                                                                | 89        |
| Art. 67 -                                                      | Allevamenti speciali e custodia di animali .....                                                                                                                                                   | 89        |
| Art. 68 -                                                      | Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale .....                                                                                                                              | 89        |
| 2.C.3                                                          | Territorio rurale - Disciplina specifica degli ambiti del PSC .....                                                                                                                                | 89        |
| Art. 69 -                                                      | Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale<br>e ambientale – AVA .....                                                                                               | 89        |
| Art. 70 -                                                      | Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo<br>paesaggistico – ARP .....                                                                                           | 91        |
| Art. 71 -                                                      | Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta<br>vocazione produttiva agricola – APA .....                                                                                       | 92        |
| Art. 72 -                                                      | Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli<br>periurbani – AAP .....                                                                                                         | 94        |
| Art. 73 -                                                      | Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale –<br>Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC .....                                                      | 96        |
| <b>TITOLO 4 - RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E</b> |                                                                                                                                                                                                    |           |
| <b>INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE .....</b>              |                                                                                                                                                                                                    | <b>97</b> |
| CAPO 1 -                                                       | Tutela delle risorse primarie .....                                                                                                                                                                | 97        |
| Art. 74 -                                                      | Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica .....                                                                                                                                              | 97        |
| Art. 75 -                                                      | Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee<br>destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto:<br>disciplina delle tutele e degli usi compatibili ..... | 99        |
| Art. 76 -                                                      | Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee<br>destinate al consumo umano – Zona di protezione .....                                                                             | 101       |
| Art. 77 -                                                      | Acque reflue .....                                                                                                                                                                                 | 102       |
| Art. 78 -                                                      | Acque superficiali e sotterranee .....                                                                                                                                                             | 102       |
| Art. 79 -                                                      | Sorveglianza e controllo della Legionellosi .....                                                                                                                                                  | 103       |
| CAPO 2 -                                                       | Promozione del risparmio energetico, idrico e della qualità ecologica<br>degli interventi edilizi .....                                                                                            | 103       |
| Art. 80 -                                                      | Risparmio dei consumi idrici .....                                                                                                                                                                 | 103       |
| Art. 81 -                                                      | Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti .....                                                                                                                        | 105       |
| Art. 82 -                                                      | Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici .....                                                                                                                       | 106       |
| Art. 83 -                                                      | Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione<br>urbana sostenibile .....                                                                                            | 107       |
| CAPO 3 -                                                       | Dotazioni ecologiche e sicurezza .....                                                                                                                                                             | 110       |
| Art. 84 -                                                      | Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli .....                                                                                                                                   | 110       |
| Art. 85 -                                                      | Verde pubblico e privato .....                                                                                                                                                                     | 110       |
| Art. 86 -                                                      | Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento<br>elettromagnetico .....                                                                                                       | 112       |

|                   |                                                                                                                                                                                      |            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Capo 4 -          | Dotazioni degli insediamenti.....                                                                                                                                                    | 112        |
| Art. 87 -         | Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....                                                                                                                         | 112        |
| Art. 88 -         | Aree per attrezzature e spazi collettivi .....                                                                                                                                       | 114        |
| Art. 89 -         | Parcheggi: definizioni .....                                                                                                                                                         | 118        |
| Art. 90 -         | Parcheggi: requisiti tipologici.....                                                                                                                                                 | 119        |
| Art. 91 -         | Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc) .....                                                                                                                  | 120        |
| Art. 92 -         | Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi .....                                                                                                  | 124        |
| Art. 93 -         | Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche<br>e localizzazione.....                                                                                      | 126        |
| Art. 94 -         | Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di<br>monetizzazione delle dotazioni territoriali .....                                                                  | 128        |
| Capo 5 -          | Infrastrutture per la mobilità.....                                                                                                                                                  | 130        |
| Art. 95 -         | Classificazione delle strade.....                                                                                                                                                    | 130        |
| Art. 96-          | Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti<br>tipologici delle strade urbane .....                                                                      | 130        |
| Art. 97 –         | Strade private in territorio rurale .....                                                                                                                                            | 131        |
| Art. 98 -         | Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine<br>stradale .....                                                                                             | 131        |
| Art. 99 -         | Percorsi pedonali e piste ciclabili .....                                                                                                                                            | 133        |
| Art.100 –         | Infrastrutture .....                                                                                                                                                                 | 134        |
| Art. 101 -        | Impianti di distribuzione dei carburanti.....                                                                                                                                        | 134        |
| Capo 6 –          | Reti, impianti tecnologici - Cimiteri .....                                                                                                                                          | 136        |
| Art. 102 -        | Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....                                                                                                                                       | 136        |
| Art. 103 -        | Impianti Fotovoltaici a terra .....                                                                                                                                                  | 137        |
| Art. 104-         | Gasdotti .....                                                                                                                                                                       | 138        |
| Art. 105 -        | Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale .....                                                                                                                                       | 138        |
| <b>TITOLO 5 –</b> | <b>COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI .....</b>                                                                                                                                     | <b>139</b> |
| Art. 106 –        | Rimando a disposizioni normative sovraordinate.....                                                                                                                                  | 139        |
| Art. 107 -        | Progetti e programmi per settori specifici.....                                                                                                                                      | 139        |
| art. 108 -        | Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA) .....                                                                                                                    | 139        |
| Art. 109 –        | Intervento Unitario Convenzionato .....                                                                                                                                              | 142        |
| Art. 110 -        | Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola<br>(PIA) .....                                                                                                    | 142        |
| Art. 111 -        | Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....                                                                                                                       | 144        |
| Art.112 –         | Documentazione aggiuntiva richiesta per gli interventi diretti che<br>prevedono la realizzazione di opere ad uso parcheggio e/o verde da cedere<br>all'Amministrazione Comunale..... | 145        |
| Art. 113 –        | Condizione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità .....                                                                                                                     | 146        |
| Art. 114 -        | Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....                                                                                                                                     | 147        |
| Art. 115 -        | Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....                                                                                                                            | 147        |
| Art. 116 -        | Abusi edilizi di minore entità .....                                                                                                                                                 | 148        |
| <b>TITOLO 6 –</b> | <b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI</b>                                                                                                                            |            |

|                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>                                                                                                                                                    | <b>149</b> |
| Art. 117 - Dotazioni territoriali .....                                                                                                                                                                               | 149        |
| Art. 118 – Contributo di costruzione – Definizione e composizione.....                                                                                                                                                | 150        |
| Art. 119 – Contributo di costruzione – Disposizioni generali .....                                                                                                                                                    | 150        |
| Art. 120 - Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini .....                                                                                                                                | 152        |
| Art. 121 – Oneri di urbanizzazione.....                                                                                                                                                                               | 152        |
| Art. 122 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione .....                                                                                                           | 156        |
| Art. 123 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione .....                                                                                            | 159        |
| Art. 124- Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali .....                                                                                                                                  | 161        |
| Art. 125- Costo di costruzione .....                                                                                                                                                                                  | 161        |
| Art. 126 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali .....                                                                                                                                                          | 162        |
| Art. 127 - Norma transitoria .....                                                                                                                                                                                    | 163        |
| <b>TITOLO 7 – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE .....</b>                                                                                                                                                        | <b>164</b> |
| Art. 128 – Organismo edilizio e relazioni funzionali .....                                                                                                                                                            | 164        |
| Art. 129 – Requisiti e famiglie di requisiti .....                                                                                                                                                                    | 164        |
| Art. 130 – Contenuti dei Requisiti Tecnici .....                                                                                                                                                                      | 164        |
| Art. 131 – Limiti di applicazione dei requisiti .....                                                                                                                                                                 | 166        |
| Art. 132 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero .....                                                                                                                    | 167        |
| Art. 133 – Requisiti definiti da norme di settore .....                                                                                                                                                               | 167        |
| Art. 134 - RT 1.0 Illuminamento naturale e artificiale .....                                                                                                                                                          | 169        |
| Art. 134.a - R.T. 1.0.1 - Illuminamento naturale per la funzione abitativa.....                                                                                                                                       | 169        |
| Art 134.b - R.T. 1.0.2 - Illuminamento naturale per tutte le altre funzioni .....                                                                                                                                     | 170        |
| Art. 134.c - R.T. 1.0.3 - Illuminamento artificiale .....                                                                                                                                                             | 188        |
| Art. 135 - RT 1.1 Oscurabilità .....                                                                                                                                                                                  | 189        |
| Art. 136 - RT 1.2 Ventilazione.....                                                                                                                                                                                   | 190        |
| Art. 136.a - R.T. 1.2.1 - Ventilazione per le funzioni dei raggruppamenti A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D ..... | 191        |
| Art. 136.b - R.T. 1.2.2- Ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli allevamenti zootecnici.....                                                                                                            | 192        |
| Art. 137 - RT 1.3 Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento .....                                                                                                                       | 194        |
| Art. 138 - RT 1.4: Disponibilità di spazi minimi .....                                                                                                                                                                | 198        |
| Art. 139 R.T. 1.4.1- Funzione abitativa .....                                                                                                                                                                         | 199        |
| Art. 139.a - R.T. 1.4.2 - Tutte le altre funzioni .....                                                                                                                                                               | 200        |

**TAVOLA DI CORRISPONDENZA ALLA STRUTTURA GENERALE UNIFORME DEL  
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO**

| <b>NORME – REGOLAMENTO EDILIZIO</b>                                                                                                                                                                                           | <b>NORME – VIGENTI (RUE)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b></p> <p>Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio</p> <p>Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni</p> <p>Art. 3 - Validità ed efficacia</p> <p>Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia</p> <p>Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali</p> <p>Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie</p> <p>Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE</p> <p>Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito</p> <p>Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche</p> |
| <p><b>a) Definizioni tecniche uniformi</b></p> <p>(si rimanda all'<a href="#">Allegato II</a> - Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Atto di coordinamento tecnico Regionale Emilia-Romagna – D.G.R. 922 del 28/06/2017)</p> | <p>Art. 10 - Definizioni Tecniche Uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</p> <p>Art. 11 - Ulteriori definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia</p> <p>Art. 11.h - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                  | <p>Art. 11.k - Variazione delle Superfici Utile e Accessoria</p> <p>Art. 11.l - Ulteriori Specificazioni sulla Superficie Complessiva (SC) e Rapporti minimi tra S.U. e S.ac</p> <p>Art. 11.m - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)</p> <p>Art. 11.n - Campo di applicazione di una norma</p> <p>Art. 11.q - Dotazioni territoriali</p> <p>Art. 11.r - Dotazioni ecologiche e ambientali</p> <p>Art. 11.s- Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)</p> |
| <p><b>b) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso</b></p> <p>(si rimanda alla L.R. 15/2013 e all'Allegato di cui articolo 9, comma 1)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| b.1) Definizioni degli interventi edilizi                                                                                                                        | <p>Art. 13 - Intervento</p> <p>Art. 14 - Tipi di intervento</p> <p>Art. 15 - Definizioni degli Interventi Edilizi</p> <p>Art. 16 - Nuova urbanizzazione</p> <p>Art. 17 - Manutenzione ordinaria</p> <p>Art. 18 - Cambio d'uso (CD)</p> <p>Art. 19 - Interventi non edilizi</p>                                                                                                                                                                                     |
| b.2) Definizioni delle destinazioni d'uso                                                                                                                        | Art. 12 - Casistica degli usi del territorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| b.3) Ulteriori definizioni                                                                                                                                       | <p>Art. 11.o - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</p> <p>Art. 11.p - Interventi unitari convenzionati</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>(IUC)</p> <p>Art. 11.s - Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)</p> <p>Art. 11.t - PIA</p> <p>Art. 11.u - Imprenditore agricolo professionale (IAP)</p> <p>Art. 11.v - Centro aziendale agricolo</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>c) Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia</b></p> <p>(si rimanda all'<a href="#">Allegato III</a> - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia aventi uniforme e diretta applicazione - Atto di coordinamento tecnico Regionale Emilia-Romagna – D.G.R. 922 del 28/06/2017)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>c.1) procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi ed alle relative modalità di controllo</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie</p> <p>Art. 106 - Rimando a disposizioni normative sovraordinate</p> <p>Art.112 - Documentazione aggiuntiva richiesta per gli interventi diretti che prevedono la realizzazione di opere ad uso parcheggio e/o verde da cedere all'Amministrazione Comunale</p> <p>Art. 113 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità</p> <p>Art. 114 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere</p> <p>Art. 115 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                               | Art. 116 - Abusi edilizi di minore entità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| c.2) requisiti generali delle opere edilizie                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| c.2.1) requisiti generali delle opere edilizie relativi a limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e distanza dai confini                                                                                           | <p>Art. 20 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento</p> <p>Art. 21.a - Distanza da un confine</p> <p>Art. 21.b- Distanze minime dai confini</p> <p>Art. 21.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc)</p> <p>Art. 21.d - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)</p> <p>Art. 21.e - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)</p> <p>Art. 21.f - Deroghe alle distanze</p>                                                                                                                                                                                       |
| c.2.2) requisiti generali delle opere edilizie relativi a rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo) | <p>Art. 98 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale</p> <p>Art. 102 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto</p> <p>Art. 104 - Gasdotti</p> <p>Art. 105 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale</p> <p>Art. 75 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto:</p> <p>disciplina delle tutele e degli usi compatibili</p> <p><u>Art. 76 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – Zona di protezione</u></p> |

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c.2.3) requisiti generali delle opere edilizie relativi alle servitù militari                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c.2.4) requisiti generali delle opere edilizie relativi agli accessi stradali                                                            | Art. 98 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| c.2.5) requisiti generali delle opere edilizie relativi alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c.2.6) requisiti generali delle opere edilizie relativi ai siti contaminati                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c.3) disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale | <p>Art. 22.a - Ambito di applicazione</p> <p>Art. 22.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale</p> <p>Art. 22.c - Strutture verticali</p> <p>Art. 22.d - Strutture portanti orizzontali</p> <p>Art. 22.e - Coperture</p> <p>Art. 22.f - Scale</p> <p>Art. 22.g - Aperture</p> <p>Art. 22.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature</p> <p>Art. 22.i - Infissi esterni</p> <p>Art. 22.l - Pavimentazioni</p> <p>Art. 22.m - Elementi decorativi</p> <p>Art. 23.d - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale</p> <p>Art. 25 – Sistema insediativo storico - Generalità</p> <p>Art. 28 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | Art. 32 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e Testimoniale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| c.4) discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti | <p>Titolo 7 – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE</p> <p>Art. 128 – Organismo edilizio e relazioni funzionali</p> <p>Art. 129 – Requisiti e famiglie di requisiti</p> <p>Art. 130 – Contenuti dei Requisiti Tecnici</p> <p>Art. 131 – Limiti di applicazione dei requisiti</p> <p>Art. 132 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di Recupero</p> <p>Art. 133 – Requisiti definiti da norme di settore</p> <p>Art. 134 - RT 1.0 Illuminamento naturale e artificiale</p> <p>Art. 134.a - R.T. 1.0.1 - Illuminamento naturale per la funzione abitativa</p> <p>Art. 134.b - R.T. 1.0.2 - Illuminamento naturale per tutte le altre funzioni</p> <p>Art. 134.c - R.T. 1.0.3 - Illuminamento artificiale</p> <p>Art. 135 - RT 1.1 Oscurabilità</p> <p>Art. 136 - RT 1.2 Ventilazione</p> <p>Art. 136.a - R.T. 1.2.1 - Ventilazione per le funzioni dei raggruppamenti A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D</p> <p>Art. 136.b - R.T. 1.2.2- Ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>allevamenti zootecnici</p> <p>Art. 137 - RT 1.3 Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento</p> <p>Art. 138 - RT 1.4: Disponibilità di spazi minimi</p> <p>Art. 139 R.T. 1.4.1- Funzione abitativa</p> <p>Art. 139.a - R.T. 1.4.2 - Tutte le altre funzioni</p> |
| <p>d) modulistica edilizia unificata</p> <p>(si rimanda <a href="#">all'Allegato IV</a> - Modulistica Edilizia unificata - Atto di coordinamento tecnico Regionale Emilia-Romagna – D.G.R. 922 del 28/06/2017)</p>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;</p> | <p>Art. 111 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati</p>                                                                                                                                                                                                         | <p>Regolamento Comunale e di distretto</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.                                         | Regolamento di organizzazione e di funzionamento dello sportello unico per le attività produttive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                      | <p>TITOLO 5 - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</p> <p>Art. 106 - Rimando a disposizioni normative sovraordinate</p> <p>Art. 107 - Progetti e programmi per settori specifici</p> <p>art. 108 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)</p> <p>Art. 109 - Intervento Unitario Convenzionato</p> <p>Art. 110 - Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA) 141</p> <p>Art. 111 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio Art.112 - Documentazione aggiuntiva richiesta per gli interventi diretti che prevedono la realizzazione di opere ad uso parcheggio e/o verde da cedere all'Amministrazione Comunale</p> <p>Art. 116 - Abusi edilizi di minore entità</p> |
| 1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. certificato di destinazione urbanistica;                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. sospensione dell'uso e dichiarazione                                              | Art. 115 - Sospensione dell'uso e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| di inagibilità;                                                                                        | dichiarazione di inagibilità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; | <p>Art. 117 - Dotazioni territoriali</p> <p>Art. 118 – Contributo di costruzione – Definizione e composizione</p> <p>Art. 119 – Contributo di costruzione – Disposizioni generali</p> <p>Art. 121 – Oneri di urbanizzazione</p> <p>Art. 122 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione</p> <p>Art. 123 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione</p> <p>Art. 124- Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali</p> <p>Art. 125- Costo di costruzione</p> <p>Art. 126 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali</p> <p>Art. 127 - Norma transitoria</p> |
| 6. pareri preventivi;                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;                                                     | Regolamento sulla partecipazione popolare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                  |
| 1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc. | Art. 113 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità<br>Art. 114 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere   |
| 2. comunicazioni di fine lavori                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                  |
| 3. occupazione di suolo pubblico                                                                                                                                                                                                            | Regolamento Comunale di Polizia Urbana<br>Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche |
| 4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.                                                                                                                                |                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                  |
| <b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
| 1. principi generali dell'esecuzione dei lavori                                                                                                                                                                                             | Regolamento Comunale di Polizia Urbana                                                                                           |
| 2. punti fissi di linea e di livello                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                  |
| 3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie                                                                                                                                                                                         | Art. 113 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità                                                            |
| 4. cartelli di cantiere                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                  |
| 5. criteri da osservare per scavi e demolizioni                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                  |
| 6. misure di cantiere e eventuali tolleranze                                                                                                                                                                                                | Art. 133 – Requisiti definiti da norme di settore                                                                                |
| 7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera                                                                                                                           |                                                                                                                                  |
| 8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici                                                                                           | Art. 114 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere                                                                            |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori | Regolamento per l'esecuzione di scavi su suolo pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Capo III – Disciplina specifica degli interventi edilizi</b> | <b>TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. Sistema insediativo storico                                  | <p>Capo 1 - Sistema insediativo storico</p> <p>Art. 25 - Generalità</p> <p>Art. 26 - Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi</p> <p>Art. 27 - Categorie di intervento negli ambiti AC.s e IS</p> <p>Art. 28 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico</p> <p>Art. 29 - Ambito urbano centrale di impianto storico del capoluogo (AC.s)</p> <p>Art. 30 - Destinazioni d'uso negli ambiti AC.s e IS</p>                                                                                                                              |
| 2. Territorio urbano ed urbanizzabile                           | <p>Art. 31 - Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi, modalità di attuazione</p> <p>Art. 32 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale</p> <p>Art. 33 - Categorie di intervento per tipologie di edifici di origine storica</p> <p>Art. 34 - Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso</p> <p>Capo 2 - Territorio urbano ed urbanizzabile</p> <p>Art. 35 - Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi</p> <p>Art. 36 - Ambiti urbani da riqualificare (AR):</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC</p> <p>Art. 37 - Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo</p> <p>Art. 38 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) e Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC (AN.3): interventi ammessi prima dell'approvazione e dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo.</p> <p>Ambiti specializzati per attività produttive (APS – APC)</p> <p>Art. 39 - Articolazione</p> <p>Art. 40 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS– APC</p> <p>Art. 41 - Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi</p> <p>Art. 42 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS</p> <p>Art. 43 - Norme comuni a tutti gli APS.i - ambiti per attività produttive di livello sovracomunale con prevalenza di attività industriali</p> <p>Art. 44 - APS.i (e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche</p> <p>Art. 45 - APS.i (riq) - Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale da riqualificare - Norme</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. Territorio rurale</p> | <p>specifiche</p> <p>Art. 46 - APS.i (p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto - Norme specifiche</p> <p>Art. 47 - Norme comuni a tutti gli APS.t - ambiti per attività produttive di livello sovracomunale con prevalenza di attività terziario-direzionali e commerciali</p> <p>Art. 48 - APS.t (e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario-direzionali consolidati (totalmente o parzialmente insediati) - Norme specifiche</p> <p>Art. 49 - APS.t(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti sovracomunali terziario-direzionali di progetto - Norme specifiche</p> <p>Art. 50 - Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale</p> <p>Art. 51 - APC.i (s) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (consolidati, saturi)</p> <p>Art. 52 - Norme comuni a tutti gli APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali</p> <p>Art. 53 - APC.t (riq) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali per aree da riqualificare</p> <p>Capo 3 - Territorio rurale</p> <p>Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche</p> <p>Art. 54 - Articolazione, definizioni</p> |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Art. 55 - Usi connessi alle attività agricole</p> <p>Art. 56 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)</p> <p>Art. 57 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)</p> <p>Art. 58 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)</p> <p>Art. 59 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)</p> <p>Art. 60 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)</p> <p>Art. 61 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)</p> <p>Interventi in generale (connessi e non all'attività agricola)</p> <p>Art. 62 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela</p> <p>Art. 63 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati</p> <p>Art. 64 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive</p> <p>Art. 65 - Opere per la tutela idrogeologica</p> <p>Art. 66 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile</p> <p>Art. 67 - Allevamenti speciali e custodia di animali</p> <p>Art. 68 - Attrezzature turistiche, ricreative e</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               | <p>sportive in ambito rurale</p> <p>Territorio rurale - Disciplina specifica degli ambiti del PSC</p> <p>Art. 69 - Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale e ambientale – AVA</p> <p>Art. 70 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP</p> <p>Art. 71 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA</p> <p>Art. 72 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani - AAP</p> <p>Art. 73 - Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale - Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC</p> |
| <b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici                                    | <p>Art. 11 - Ulteriori definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia</p> <p>Art. 11.a - Costruzioni</p> <p>Art. 11.b - Manufatti accessori</p> <p>Art. 11.c - Impianto</p> <p>Art. 11.d - Infrastruttura</p> <p>Art. 11.e - Manufatti diversi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Art. 11.f - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione</p> <p>Art. 11.g - Apertura</p> <p>Art. 11.h - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)</p> <p>Art. 11.i - Quota al suolo (QS)</p> <p>Art. 11.j - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo</p> | <p>Art. 80 - Risparmio dei consumi idrici</p> <p>Art. 81 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti</p> <p>Art. 82 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici</p> <p>Art. 83 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione urbana sostenibile</p> <p>Art. 128 - Organismo edilizio e relazioni funzionali</p> <p>Art. 129 - Requisiti e famiglie di requisiti</p> <p>Art. 130 - Contenuti dei Requisiti Tecnici</p> <p>Art. 131 - Limiti di applicazione dei requisiti</p> <p>Art. 132 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero</p> <p>Art. 133 - Requisiti definiti da norme di settore</p> <p>Art. 134 - RT 1.0 Illuminamento naturale e artificiale</p> <p>Art. 134.a - R.T. 1.0.1 - Illuminamento naturale per la funzione abitativa</p> <p>Art. 134.b - R.T. 1.0.2 - Illuminamento</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>naturale per tutte le altre funzioni</p> <p>Art. 134.c - R.T. 1.0.3 - Illuminamento artificiale</p> <p>Art. 135 - RT 1.1 Oscurabilità</p> <p>Art. 136 - RT 1.2 Ventilazione</p> <p>Art. 136.a - R.T. 1.2.1 - Ventilazione per le funzioni dei raggruppamenti A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D</p> <p>Art. 136.b - R.T. 1.2.2- Ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli allevamenti zootecnici</p> <p>Art. 137 - RT 1.3 Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento</p> <p>Art. 138 - RT 1.4: Disponibilità di spazi minimi</p> <p>Art. 139 R.T. 1.4.1- Funzione abitativa</p> <p>Art. 139.a - R.T. 1.4.2 - Tutte le altre funzioni</p> |
| 3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti | <p>Art. 82 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici</p> <p>Art. 83 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione urbana sostenibile</p> <p>Art. 122 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. prescrizioni costruttive per l'adozione                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| di misure di prevenzione del rischio gas radon;                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale | <p>Art. 128 - Organismo edilizio e relazioni funzionali</p> <p>Art. 129 - Requisiti e famiglie di requisiti</p> <p>Art. 130 - Contenuti dei Requisiti Tecnici</p> <p>Art. 131 - Limiti di applicazione dei requisiti</p> <p>Art. 132 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero</p> <p>Art. 133 - Requisiti definiti da norme di settore</p> <p>Art. 134 - RT 1.0 Illuminamento naturale e artificiale</p> <p>Art. 134.a - R.T. 1.0.1 - Illuminamento naturale per la funzione abitativa</p> <p>Art. 134.b - R.T. 1.0.2 - Illuminamento naturale per tutte le altre funzioni</p> <p>Art. 134.c - R.T. 1.0.3 - Illuminamento artificiale</p> <p>Art. 135 - RT 1.1 Oscurabilità</p> <p>Art. 136 - RT 1.2 Ventilazione</p> <p>Art. 136.a - R.T. 1.2.1 - Ventilazione per le funzioni dei raggruppamenti A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D</p> <p>Art. 136.b - R.T. 1.2.2- Ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli allevamenti zootecnici</p> <p>Art. 137 - RT 1.3 Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento</p> |

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  | <p>Art. 138 - RT 1.4: Disponibilità di spazi minimi</p> <p>Art. 139 R.T. 1.4.1- Funzione abitativa</p> <p>Art. 139.a - R.T. 1.4.2 - Tutte le altre funzioni</p>                                                                                                                                                             |
| 7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa | <p>Art. 24.i - Sale da gioco</p> <p>Regolamento per sale da biliardo, sale giochi e per installazione di apparecchi da gioco</p>                                                                                                                                                                                            |
| 9. altre prescrizioni                                                                                                            | <p>Regolamento per il servizio di noleggio da rimessa con conducente con autovetture</p> <p>Regolamento per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente con autobus</p>                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. strade                                                                                                                        | <p>Art. 95 - Classificazione delle strade</p> <p>Art. 96 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane</p> <p>Art. 97 - Strade private in territorio rurale</p> <p>Art. 98 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale</p> |
| 2. portici                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. piste ciclabili                                                                                                               | Art. 99 - Percorsi pedonali e piste ciclabili                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4. aree per parcheggio                                                                                                           | <p>Art. 89 - Parcheggi: definizioni</p> <p>Art. 90 - Parcheggi: requisiti tipologici</p> <p>Art. 91 - Dotazioni minime di parcheggi</p>                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                      | <p>privati pertinenziali (Pr e Pc)</p> <p>Art. 92 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi</p> <p>Art. 93 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione</p> <p>Art. 94 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali</p> |
| 5. piazze e aree pedonalizzate                                                                                                       | Regolamento Comunale di settore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6. passaggi pedonali e marciapiedi                                                                                                   | Art. 99 - Percorsi pedonali e piste ciclabili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7. passi carrai ed uscite per autorimesse                                                                                            | Art. 24.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8. chioschi/de hors su suolo pubblico                                                                                                | Regolamento Comunale di settore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/de hors posizionati su suolo pubblico e privato | Regolamento Comunale di settore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10. recinzioni                                                                                                                       | <p>Art. 23.c – Recinzioni (nel territorio rurale)</p> <p>Art. 24.c – Recinzioni (nel territorio urbanizzato)</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11. numerazione civica                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. aree verdi                                                                                                                        | <p>Art. 84 - Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli</p> <p>Art. 85 - Verde pubblico e privato</p> <p>Regolamento aree verdi pubbliche e private</p>                                                                                                                                                                                                    |
| 2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. orti urbani                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. parchi e percorsi in territorio rurale                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5. sentieri                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. tutela del suolo e del sottosuolo                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                           | <p>Art. 87 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p> <p>Art. 88 - aree per attrezzature e spazi collettivi</p> <p>Art. 100 - infrastrutture</p> <p>Art. 101 - impianti di distribuzione dei carburanti</p>                                                                                                                                                                           |
| 1. approvvigionamento idrico                              | <p>Art. 74 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica</p> <p>Art. 75 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili</p> <p>Art. 76 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – Zona di protezione</p> |
| 2. depurazione e smaltimento delle acque                  | <p>Art. 77 - Acque reflue</p> <p>Art. 78 - Acque superficiali e sotterranee</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. distribuzione dell'energia elettrica                   | <p>Art. 87 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p> <p>Art. 102 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. distribuzione del gas                                  | Art. 104 – Gasdotti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. ricarica dei veicoli elettrici                                                           | <p>Art. 91 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)</p> <p>Art. 93 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Caratteristiche e localizzazione</p>                                                                                     |
| 7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento | <p>Art. 81 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti</p> <p>Art. 82 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici</p>                                                                                              |
| 8. telecomunicazioni                                                                        | Art. 87 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi                 | <p>Art. 24.a - Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico</p> <p>Art. 24.d – Autorimesse</p> <p>Art. 24.f – Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico</p> <p>Art. 24.h – Apposizione di manufatti di pubblica utilità</p>                     |
| 2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio                              | <p>Art. 22.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature (edifici tutelati)</p> <p>Art. 23.a - Facciate degli edifici e tinteggiature (territorio rurale)</p> <p>Art. 24.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico (territorio urbanizzato)</p> |
| 3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali                                | Art. 24.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                            |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. allineamenti                                                                            | Art. 24.b – Allineamenti                                                                                                                               |
| 5. piano del colore                                                                        | Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali<br>Art. 22.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale                     |
| 6. coperture degli edifici                                                                 | Art. 22.e – Coperture (edifici tutelati)<br>Art. 23.b – Coperture (territorio rurale)                                                                  |
| 7. illuminazione pubblica                                                                  | Piano di azione per l'energia sostenibile (SEAP)                                                                                                       |
| 8. griglie ed intercapedini                                                                | Art. 11.h - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)                                                                                  |
| 9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici | Art. 79 - Sorveglianza e controllo della Legionellosi<br>Art. 86 - Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico |
| 10. serramenti esterni degli edifici                                                       | Art. 22.i - Infissi esterni (edifici tutelati)<br>Art. 23.a - Facciate degli edifici e tinteggiature (territorio rurale)                               |
| 11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe                                    | Art. 24.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.                                                                               |
| 12. cartelloni pubblicitari                                                                | Art. 24.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.                                                                               |
| 13. muri di cinta                                                                          |                                                                                                                                                        |
| 14. beni culturali e edifici storici                                                       |                                                                                                                                                        |
| 15. cimiteri monumentali e storici                                                         | Art. 105 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale                                                                                                    |
| 16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani                  |                                                                                                                                                        |
|                                                                                            |                                                                                                                                                        |
| <b>Capo VI - Elementi costruttivi</b>                                                      |                                                                                                                                                        |

|                                                                                                               |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche |                                                                                                       |
| 2. serre bioclimatiche                                                                                        | Art. 60 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)                                    |
| 3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici                        | Art. 103 - Impianti Fotovoltaici a terra                                                              |
| 4. coperture, canali di gronda e pluviali                                                                     | Art. 24.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico                          |
| 5. strade e passaggi privati e cortili                                                                        |                                                                                                       |
| 6. cavedi, pozzi luce e chiostrine                                                                            |                                                                                                       |
| 7. intercapedini e griglie di aerazione                                                                       |                                                                                                       |
| 8. recinzioni                                                                                                 | Art. 23.c – Recinzioni (nel territorio rurale)<br>Art. 24.c – Recinzioni (nel territorio urbanizzato) |
| 9. materiali, tecniche costruttive degli edifici                                                              |                                                                                                       |
| 10. disposizioni relative alle aree di pertinenza                                                             | Art. 11b - Manufatti Accessori                                                                        |
| 11. piscine                                                                                                   | Art. 11e - Manufatti diversi                                                                          |
| 12. altre opere di corredo agli edifici                                                                       |                                                                                                       |
|                                                                                                               |                                                                                                       |
| <b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>                                                           |                                                                                                       |
| 1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio                | Art. 114 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere                                                 |
| 2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori                                                                  | Art. 114 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere                                                 |
| 3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari                                                          | Regolamento sulle sanzioni amministrative pecuniarie                                                  |
|                                                                                                               |                                                                                                       |
| <b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>                                                                           |                                                                                                       |

|                                           |  |
|-------------------------------------------|--|
|                                           |  |
| 1. aggiornamento del regolamento edilizio |  |
| 2. disposizioni transitorie               |  |

**ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici

|    |                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------|
| ST | = Superficie Territoriale                                     |
| SF | = Superficie Fondiaria                                        |
| UT | = Densità Territoriale                                        |
| UF | = Densità Fondiaria                                           |
| SM | = Superficie Minima di intervento                             |
| CU | = Carico Urbanistico                                          |
| P  | = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria  |
| Pr | = Parcheggi pertinenziali di uso riservato                    |
| Pc | = Parcheggi pertinenziali di uso comune                       |
| U  | = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi) |

Parametri Edilizi

|      |                                          |                         |
|------|------------------------------------------|-------------------------|
| UE   | = Unità Edilizia                         |                         |
| UI   | = Unità Immobiliare                      |                         |
| Sca  | = Superficie Catastale                   |                         |
| Sc   | = Superficie Complessiva                 |                         |
| Su   | = Superficie utile                       |                         |
| Sul  | = Superficie Utile Lorda                 |                         |
| Sa   | = superficie accessoria                  |                         |
| Sq   | = Superficie coperta                     |                         |
| Q    | = Rapporto di coperturaSp                | = Superficie Permeabile |
| SO   | = Superficie Occupata/area di sedime     |                         |
| Sv   | = Superficie di vendita                  |                         |
| Sag. | = Sagoma fuori terra                     |                         |
| Ip   | = Indice di Permeabilità                 |                         |
| Vt.  | = Volume totale o lordo                  |                         |
| Vu.  | = Volume utile                           |                         |
| Hv   | = Altezza virtuale o altezza utile media |                         |
| Hf   | = Altezza del fronte di un edificio      |                         |
| H    | = Altezza dell'edificio                  |                         |
| NP   | = Numero di piani convenzionale          |                         |

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

|          |                                          |
|----------|------------------------------------------|
| PUA      | = Piano Urbanistico Attuativo            |
| P.P.     | = Piano Particolareggiato                |
| P.d.R.   | = Piano di Recupero                      |
| P.E.E.P. | = Piano di Edilizia Economica e Popolare |
| P.I.P.   | = Piano di Insediamenti Produttivi       |

PIA = Piano di investimento aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RC = Risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo

AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio

PSC = Piano Strutturale Comunale

POC = Piano Operativo comunale

U.T. = Ufficio Tecnico comunale

P.T.P.R.= Piano Territoriale Paesistico Regionale

PAI = Piano di Assetto Idrogeologico



## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R. 15/2013 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

3 Il Regolamento contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo non definiti da altre disposizioni normative sovraordinate;
- le condizioni e i vincoli che inseriscono 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, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti dei processi edilizi non disciplinati da altre disposizioni normative sovraordinate; la composizione e le modalità di nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

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

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

**Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.  
In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. I Permessi di Costuire rilasciati e le SCIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
4. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.
5. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nei titoli edilizi che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 e s.m.i. le quali saranno irrogate nei modi di Legge.

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

Il RUE è costituito:

- dal presente fascicolo: **RUE – Norme** (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli.

|           |                                                                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titolo 1. | Disposizioni generali;                                                                                    |
| Titolo 2. | Definizioni, usi e norme per la qualità degli interventi edilizi                                          |
| Titolo 3. | Regolamentazione degli interventi edilizi non disciplinati dal POC                                        |
| Titolo 4. | Risorse Ambientali, dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale                         |
| Titolo 5. | Competenze, procedure e adempimenti                                                                       |
| Titolo 6. | Contributo di costruzione – Realizzazione opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali |
| Titolo 7. | Requisiti Tecnici delle Opere edilizie                                                                    |
- dalla **tavola 1** (8 fogli 1a-1h in scala 1:2.000): Ambiti e trasformazioni territoriali
- dalla **tavola 2** relativa alla Disciplina degli insediamenti storici

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

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni

degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune; in particolare trovano applicazione in forma integrativa alle presenti disposizioni dell'Abaco del Colore, il Regolamento del Verde e il Piano delle insegne, il Regolamento di Igiene se non in contrasto.

2 Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.20 della L.r. n.15/2013 e smi.

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

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

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

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

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

1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

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

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

4. In riferimento a quanto stabilito con il D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, all' art. 5 dove prevede la possibilità di vendita tra privati della capacità edificatoria assegnata dagli strumenti urbanistici vigenti nei terreni di proprietà; Al fine di evitare l'elusione dei vincoli posti dalla pianificazione e in funzione della corretta gestione del territorio, per tutti gli ambiti ad intervento diretto, il meccanismo della cessione di potenzialità edificatoria è soggetto alle seguenti condizioni:

a) dall'essere i terreni in questione se non precisamente contermini, quanto meno dotati del requisito della reciproca prossimità;

b) dall'essere i medesimi caratterizzati sia dalla omogeneità urbanistica, avere cioè tutti la medesima destinazione d' ambito, sia dello stesso indice di utilizzazione fondiaria.

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

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

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

1 In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 3, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

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

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

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree

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

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

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

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

## **TITOLO 2 - DEFINIZIONI, USI E NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **CAPO 1 – PARAMETRI URBANISTICO ED EDILIZI**

#### **Art. 10 - Definizioni Tecniche Uniformi per l'urbanistica e l'edilizia**

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono quelle stabilite con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 922 del 28/06/2017. Eventuali successive modificazioni ed integrazioni si intendono recepite dalla data di loro entrata in vigore, in caso di contrasto normativo con le disposizioni contenute nel presente RUE, si dovranno ritenere prevalenti.

#### **Art. 11 – Ulteriori definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia**

Ad integrazione di quanto stabilito dall'atto legislativo di cui all'art. 10 si specificano le seguenti ulteriori definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia:

##### **Art. 11.a –Costruzioni**

1. *Costruzione edilizia, opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi.

2. Ai fini del presente Regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:

- *gli edifici o fabbricati*
- *gli impianti o strutture tecnologiche*
- *le infrastrutture*
- *i manufatti diversi.*

##### **Art. 11.b – Manufatti accessori**

###### **1. *Manufatti accessori alla residenza e alle attività terziarie***

Piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. Comprendono:

- Casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino di dimensione fino a 9 mq;
- serre amatoriali completamente trasparenti dotati di copertura non rigida;
- pergolati;
- gazebo di dimensioni massime di mq. 12 dotati di copertura continua ma privi di alcun tamponamento laterale;

###### **2. *Manufatti accessori alle attività produttive manifatturiere***

Costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in

modo autonomo rispetto agli edifici principali. Comprendono:

- tettoie;
- piccole costruzioni per il ricovero attrezzature di manutenzione degli spazi esterni;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione.

#### **Art. 11.c – Impianto**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto atto al contenimento di persone o cose.

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

#### **Art. 11.d – Infrastruttura**

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

2. Sono infrastrutture:

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

#### **Art. 11.e – Manufatti diversi**

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

- le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;

- le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 25, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
- le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- le **opere provvisionali**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### **Art. 11.f - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:

- a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';
- b) *Spazi aperti coperti*;
- c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.

2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.

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

- da una superficie di calpestio,
- da una chiusura superiore (copertura, o comunque elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
- da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.

5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 1,50.

6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori.

#### **Art. 11.g - Apertura**

Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria delle chiusure di un edificiodimensionalmente determinate dagli elementi strutturali componenti le aperture stesse.

Sono aperture:

- le vedute e le luci, così come definite dal Codice Civile,
- le porte (pedonali o carrabili),
- i lucernai apribili.

**Art. 11.h - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da manufatti (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riduce l'entità di tale penetrazione. Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%).
2. Si definisce *superficie permeabile* (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni ( ad eccezione di ghiaia e grigliato salvaprato in PVC) o di manufatti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

**Art. 11.i - Quota al suolo (QS)**

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

**Art. 11.j - Quota massima (Q max) e Quota minima (Q min.) rispetto al suolo**

1. La *quota massima* di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. La *quota minima* rispetto al suolo di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

**Art. 11.k – Variazione delle Superfici Utile e Accessoria**

Le variazioni di Su e Sa a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originali dell'unità immobiliare su cui si interviene.

**Art. 11.I – Ulteriori Specificazioni sulla Superficie Complessiva (SC) e Rapporti minimi tra S.U. e S.ac**

1. La SC è la misura che si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. Nell'edilizia residenziale di nuova costruzione la somma della superficie accessoria S.ac. nei piani seminterrati e fuori terra deve avere un valore compreso tra il 10% e il 50% della SU dell'Unità Edilizia.
4. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, cambio d'uso non possono avere dimensioni inferiori a SU = 45 mq e devono essere dotati di una camera da letto di superficie minima di 14 mq. Nei casi di interventi di recupero di edifici residenziali possono essere previste dimensioni minime inferiori a quanto sopra indicato in precedenza, esclusivamente qualora trattasi di unità immobiliari residenziali già esistenti.
5. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la superficie accessoria costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.
6. Nei fabbricati con prevalente destinazione d'uso residenziale dovranno essere previsti i seguenti spazi condominiali minimi, eventualmente anche accorpati in un unico locale, riservati ad usi comuni:
  - a. in fabbricati comprendenti più di 4 alloggi, dovrà essere riservato uno spazio di 2 mq. per alloggio, destinati ad attività e/o servizi comuni (ad es.: spazi raccolta rifiuti, deposito biciclette), il locale non dovrà risultare comunque inferiore a 10 mq;
  - b. fatta eccezione per gli edifici uni/bifamigliari e le tipologie edilizie a schiera, negli spazi esterni scoperti degli edifici condominiali (dal computo sono esclusi gli spazi relativi ai percorsi pedonali, alle corsie di manovra e di accesso alle autorimesse, alle rampe di accesso ai piani interrati e gli spazi riservati alle dotazioni minime richieste), dovrà essere riservata una quota non inferiore al 30% ad uso condominiale, di cui la metà opportunamente attrezzata a verde arredato;
7. Negli interventi di nuova edificazione per gli usi U 1 e U 2 la superficie accessoria relativa a ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere inferiore al 30% della SU, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.
8. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la S.ac. degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle SU delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

**Art. 11.m - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:

- dei piani interrati;
- dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile netta di m. 2,50.

2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

**Art. 11.n - Campo di applicazione di una norma**

1. E' l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da un ambito o sub-ambito territoriale;
- da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
- da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

2. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal PSC costituisce una *partizione a copertura completa e disgiunta*, nel senso che *ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo*.

Gli ambiti e i sub-ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (PSC e RUE) con campiture e/o perimetrazioni continue.

3. *Elementi e aree di tutela* sono sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio, che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal PSC.

Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un Piano attuativo preventivo con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

**Art. 11.o – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1 Strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti..

2 I PUA sono disciplinati dall'art.31 della L.R.24.3.200 n.20.

**Art. 11.p – Interventi unitari convenzionati (IUC)**

1 Interventi edilizi diretti per i quali in base alle norme del PSC e del RUE è prescritta

l'approvazione di un progetto unitario esteso ad un intero ambito perimetrato, e la stipula di una convenzione con il Comune al fine di disciplinare le modalità attuative.

2 L'intervento unitario convenzionato può essere richiesto dal RUE per interventi entro gli ambiti consolidati AC, gli ambiti del sistema insediativo storico AS, IS ed ES, gli ambiti produttivi APS e APC, ed in ambiti del territorio rurale; i relativi perimetri sono cartograficamente individuati nelle tavole 1:2.000 del RUE o del POC.

#### **Art. 11.q - Dotazioni territoriali**

1 Ai sensi degli art. A-22 - A-24 della L.20/2000 il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

2 Il PSC e il RUE definiscono le previsioni e fissano i termini per il concorso al soddisfacimento, da parte di tutti i soggetti attuatori degli interventi, del fabbisogno delle diverse dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- attrezzature e spazi collettivi.

#### **Art. 11.r - Dotazioni ecologiche e ambientali**

1 Ai sensi dell'art.A-25 della L.20/2000 le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2 Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso al specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenziali fissata dal RUE.

3 Se incluse entro ambiti soggetto a PUA o a IUC (intervento unitario convenzionato) le aree private destinate a dotazioni ecologiche e ambientali, pur non essendo edificabili, possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito interessato, a meno di specifica diversa prescrizione del POC o dello strumento attuativo.

#### **Art. 11.s- Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)**

Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

#### **Art. 11.t - PIA**

Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).

#### **Art. 11.u - Imprenditore agricolo professionale (IAP)**

Si considera IAP ai sensi del D.Lgs.n. 99 del 29 Marzo 2004 e successive modificazioni il

soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

#### **Art. 11.v - Centro aziendale agricolo**

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

### **CAPO 2 – USI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 12 - Casistica degli usi del territorio**

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

Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla DIA rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

1 Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri delle disposizioni regionali.

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

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

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

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

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

**1 FUNZIONE RESIDENZIALE**

U1 - Residenza

U2 - Residenza collettiva

**2 FUNZIONI DIREZIONALI**

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali, uffici in genere e agenzie di viaggio

**3 FUNZIONI COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI****3.a Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi**

U5 - Esercizi commerciali di vicinato e agenzie di viaggio

U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio

U7 - Grandi strutture di vendita al dettaglio

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

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

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U11.a - Pubblici esercizi senza giochi leciti

U11.b - Pubblici esercizi con giochi leciti

**3.b Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

**3.c Attività di servizio**

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

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

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

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

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

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

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

#### 4 FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26- Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)

U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali

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

U29 - Attività estrattive

U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U31 - Attività per la logistica delle merci

#### 5 FUNZIONI AGRICOLE

U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature

U34 - Attività zootecniche aziendali

U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli

U36 - Coltivazioni in serre fisse

U37 - Attività agrituristiche

U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole

U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia animali

#### 6 FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U40 - Attività ricettive alberghiere

U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

U42 - Campeggi e villaggi turistici

#### 7 FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

##### *Infrastrutturazione tecnologica*

U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti

U44 - Impianti per l'ambiente

U45 - Impianti di trasmissione (via etere)

##### *Infrastrutturazione per la mobilità*

U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U47 - Mobilità veicolare

U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

U50 - Attrezzature cimiteriali

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

U52 - Attrezzature per la Difesa nazionale

U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

U54 - Sale da gioco, VLT e sale scommesse

## **SPECIFICHE DEGLI USI**

### **1. FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### **U1. *Residenza***

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

#### **U2. *Residenza collettiva***

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

### **2. FUNZIONI DIREZIONALI**

#### **U3. *Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.***

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

#### **U4. *Studi professionali, uffici in genere e agenzie di viaggio***

Si definiscono agenzie di viaggio quelle attività disciplinate dalla L.R. 7/2003 e s.m.ed int.

### **3. FUNZIONI COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

#### **3.a Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### **U5. *Esercizi commerciali di vicinato***

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

Si definiscono agenzie di viaggio quelle attività disciplinate dalla L.R. 7/2003 e s.m.ed int.

#### **U6. *Medie strutture di vendita al dettaglio***

##### **U6.1 *Medio-piccole strutture di vendita***

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

Si distinguono in:

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

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

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

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

Si distinguono in:

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

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

**U7. Grandi strutture di vendita al dettaglio**

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

Si distinguono in:

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

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

**U8 – Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati**

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**Nota:**

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

*Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:*

*-Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;*

*-Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:*

*-attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;*

*-attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.*

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

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

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

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita

riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

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

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

**U10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**

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

**U11.a Pubblici esercizi senza possibilità di giochi leciti**

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

**U11.b Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti.**

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande con possibilità di giochi leciti (luogo pubblico o aperto al pubblico o circolo privato, in cui siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery e tutte le forme di gioco lecito previste dalla normativa vigente).

Tali attività devono rispettare il Regolamento comunale di riferimento e la normativa nazionale e regionale.

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

**3.b Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

**U12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.**

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

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

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

### **3.c Attività di servizio**

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

#### *U14. Attività espositive, fieristiche e congressuali*

#### *U15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

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

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

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

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

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

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

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

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

#### *U19. Attività sanitarie e assistenziali*

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

#### *U20. Attività di parcheggio*

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

#### *U21. Attività di interesse comune di tipo civile*

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

#### *U22. Attività di interesse comune di tipo religioso*

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

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

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

#### *U24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera

disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

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

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

**4. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**U26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)**

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

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

**U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali**

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

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

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

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

**U29. Attività estrattive**

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

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

**U31 Attività per la logistica delle merci**

- U.31.a Direzionalità logistica
- U.31.b Attività di autotrasporto

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

- U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
- U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
- U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in

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

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

## 5. FUNZIONI AGRICOLE

*U32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

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

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

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

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

*U37. Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia.

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

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

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

*U40. Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

*U41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

*U42. Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

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

*Infrastrutturazione tecnologica.* Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

**U43. - Reti tecnologiche e relativi impianti**

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

**U44. - Impianti per l'ambiente**

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

**U45. - Impianti di trasmissione (via etere)**

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

**Infrastrutturazione per la mobilità**

Si articola nei seguenti sottotipi.

**U46. - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria**

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

**U47. - Mobilità veicolare**

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

**U48. - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale**

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.

**U49. - Parcheggi pubblici in sede propria.**

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**Attrezzature e infrastrutture di servizio****U50. Attrezzature cimiteriali**

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

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

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

**U52. Attrezzature per la Difesa Nazionale**

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

**U53. Opere per la tutela idrogeologica;** comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

**U54 Sale da gioco**

Comprende le sale da gioco, VLT e sale scommesse o in generale locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati, comunque denominati, che siano destinati alla raccolta di scommesse

o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dai confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse.

Tali attività devono rispettare il Regolamento comunale di riferimento e la normativa nazionale e regionale.

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

#### 21 - Uso esistente

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

2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con permesso di costruire gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

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

### CAPO 3 – TIPI DI INTERVENTO

#### Art. 13 - Intervento

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

#### Art. 14 - Tipi di intervento

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

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

3. I tipi di intervento sono i seguenti:

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

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

**B - INTERVENTI EDILIZI, RELATIVI AL CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEGLI IMMOBILI:****B.1 - Interventi edilizi 'di recupero':**

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RS – Restauro scientifico,
- RC – Restauro e Risanamento conservativo,
- RT – Ripristino Tipologico,
- RE - Ristrutturazione edilizia.

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

- NC - Nuova costruzione,
- AM - Ampliamento,
- D - Demolizione.
- MM - Modificazione morfologica del suolo.

**B.3 – Altri interventi:**

- AR - Installazione di elementi di arredo o di servizio.

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

- CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.

5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal P.S.C., dal P.O.C. e dal R.U.E. o dagli strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il P.S.C. detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

**Art. 15 - Definizioni degli Interventi Edilizi**

Le definizioni dei principali interventi edilizi sono stabilite dall'Allegato alla L.R. 15/2013. Eventuali successive modificazioni ed integrazioni si intendono recepite dalla data di loro entrata in vigore, in caso di contrasto normativo con le disposizioni contenute nel presente RUE, si dovranno ritenere prevalenti. Per quanto non definito dalla normativa citata e per ulteriori specifiche sugli interventi si rimanda ai successivi articoli.

**A - INTERVENTI URBANISTICI****Art. 16 - Nuova urbanizzazione**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di opere che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non

parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione comprende il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

## **B - TIPI DI INTERVENTI EDILIZI:**

### **B1 - INTERVENTI EDILIZI DI 'RECUPERO'**

#### **Art. 17 - Manutenzione ordinaria (MO)**

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

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

- a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui all'art.2 del presente Allegato.

Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ.Min.n.1918/1977.

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

#### **Art. 18 –Cambio d'uso (CD)**

Costituisce Cambio di Destinazione d'uso ogni passaggio dall'uso in atto nell'immobile ad uno tra quelli compatibili dagli strumenti di pianificazione.

Tale modificazione comporta un aumento del carico urbanistico, richiedendo di conseguenza il reperimento di ulteriori standard urbanistici e il versamento degli oneri di urbanizzazione, qualora si operi il passaggio tra le categorie di funzioni indicate al precedente art. 12.

Relativamente all'uso U54 (Sale gioco) si rimanda alle disposizioni della L.R. 2/2015 e smi;

### **B3 - INTERVENTI NON EDILIZI**

#### **Art. 19 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) non soggette all'ottenimento di alcun specifico titolo abilitativi, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile e del D. Lgs. 42/04, i seguenti:

- a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
- b) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica, per le quali si rimanda alle specifiche Autorizzazioni Amministrative previsti da Regolamenti Comunali e/o da Leggi Nazionali, Regionali;
- c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);
- d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, lapidi, monumenti, fittoni;

e) l'installazione di manufatti accessori di cui al precedente art. 11.b;

installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche.

installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

### **CAPO 4 - DISTANZE**

#### **Art. 20 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

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

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

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

#### **Art. 21.a - Distanza da un confine**

1 La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.

2 Non si considerano nella misura della distanza:

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

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

#### **Art. 21.b- Distanze minime dai confini**

1 Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

- . Dc = distanza dal confine di proprietà,
- . Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

2 Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

3 Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*.

#### **Art. 21.c - Distanza dal confine di proprietà (Dc)**

1 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:

Dc = valore preesistente

2 Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:

Dc maggiore o uguale al valore preesistente.

3 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:

Dc maggiore o uguale a mt. 5,00

4 Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione e Ampliamento anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

5 E' possibile l'ampliamento o la nuova edificazione sul confine, subordinata all'assenso del confinante, corredato dall'impegno di costruire, eventualmente, a propria volta sul confine stesso;

6 E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto subordinata all'impegno del confinante, con atto registrato e trascritto, a costruire, eventualmente a propria volta, comunque a distanza non inferiore a 10,00 m dagli edifici circostanti.

#### **Art. 21.d - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**

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

2 Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 21.c; valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui all'art. 21.b.

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

#### **Art. 21.e - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

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

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

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

4 Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 21a.

5 La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

6 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento

Conservativo:

De: = valore preesistente.

7 Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:

De: maggiore o uguale al valore preesistente.

8 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:

De: maggiore o uguale a m 10,00.

9 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:

- De maggiore o uguale a mt. 10,00,
- De maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

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

11 Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:

De = m 5,00

12 Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 21.f - Deroghe alle distanze**

1 Le norme di cui ai precedenti Artt. 21b, 21c, 21.d, 21.e relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

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

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse comunque non inferiori a 3 mt. nei confronti delle aree oggetto di cessione.

**CAPO 5 - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI****Art. 22.a - Ambito di applicazione**

1 Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente del Sistema Insediativo Storico: ACs (Ambito urbano centrale di impianto storico), IS (insediamenti storici del territorio rurale) ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale).

2 Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3 Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4 L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

5 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

**Art. 22.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale**

Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli ambiti storici:

**1 Insegne**

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

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

**2 Vetrine**

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

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

**3 Tende, tendoni**

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

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

#### 4 Spazi pubblici e di suo pubblico

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

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

### ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

#### Art. 22.c - Strutture verticali

1 La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);

2 Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

3 Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

4 Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

#### Art. 22.d - Strutture portanti orizzontali

1 Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

2 Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

3 E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

**Art. 22.e - Coperture**

- 1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
- 2 Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
- 3 Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
- 4 Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.
- 5 I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

**Art. 22.f - Scale**

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

**Art. 22.g - Aperture**

1 Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

2 L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

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

- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio;

**Art. 22.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

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

2 Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia e dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

3 Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4 Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi eventualmente in via preventiva dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

5 Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

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

**Art. 22.i - Infissi esterni**

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

**Art. 22.l - Pavimentazioni**

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

**Art. 22.m - Elementi decorativi**

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

**CAPO 6 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE****art. 23.a - Facciate degli edifici e tinteggiature**

- 1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
- 2 Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.
- 3 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. I colori per le

facciate e per i serramenti dovranno essere scelti all'interno delle tinte individuate nell'Abaco dei Colori. La scelta di eventuali tinte non presenti nell'abaco, deve essere preventivamente autorizzata dalla valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

#### **4 Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale**

Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonaci dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

### **Art. 23.b - Coperture**

1 Nel territorio rurale le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 94.d).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 c.).

**Art. 23.c - Recinzioni**

1 Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni preferibilmente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. In alternativa alla siepe potrà essere realizzata staccionata o pali in legno con rete metallica abbinata. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

**Art. 23.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1 Per gli interventi di nuova edificazione e per quelli di ristrutturazione con quota significativa di demolizione e ricostruzione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

- Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
- Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

- Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)
- Interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

4. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; per quanto riguarda i criteri di inserimento dell'impianto sul coperto dell'edificio, valgono le disposizioni di cui all'art.106.g delle presenti Norme.

**CAPO 7 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO****Art. 24.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

- 1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
- 2 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.
4. Negli esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
  - aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, 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.
5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

**Art. 24.b - Allineamenti**

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

**art. 24.c - Recinzioni**

- 1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono comunque superare l'altezza di ml. 1.00, con particolare attenzione nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe..

**Art. 24.d - Autorimesse**

- 1 Sono definite autorimesse o rimesse i locali e/o gli edifici destinati al ricovero di uno o più autoveicoli.
- 2 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.
- 3 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

**Art. 24.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

- 1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
- 2 L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora in contrasto con le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione ovvero la loro ubicazione possa intralciare il traffico o sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
- 3 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea.
- 4 Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
- 5 I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 4,50, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, salvo casi di comprovata impossibilità (ad es. interventi di recupero edilizio in centro storico).

**Art. 24.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

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

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 24.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.
3. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste ad viste panoramiche.

#### **Art. 24.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

#### **Art. 24.i – Sale da gioco**

Per l'insediamento di Sale gioco, VLT e sale scommesse, come definite dall'uso U54 di cui al Titolo 2 capo 2 del presente RUE, oltre a quanto già disciplinato dal Regolamento comunale di riferimento e dalla normativa nazionale e regionale, dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

1. trovarsi lontano da luoghi sensibili quali: postazioni bancomat, scuole, ospizi, case di cura;
2. essere dotati di finestrature non oscurate.

## **TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### **CAPO 1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 25 - Generalità**

1 Il sistema insediativo storico è costituito da:

- Ambito urbano centrale di impianto storico del capoluogo (AC.s)
- Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (ambiti IS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES).

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

3 Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine del Quadro Conoscitivo (allegati alla sezione C) e alla classificazione assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nella Tav. 2 del RUE "Disciplina degli insediamenti storici".

#### **Art. 26 - Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi**

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

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

2 Nell'ambito AC.s, negli insediamenti storici IS e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

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

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

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

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

- 3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate
- 3.2 Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale.

3 I tessuti e le unità edilizie che in base alle caratteristiche tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione sono stati classificati con sigle 1 e 2.1 sono considerati di rilevante o significativo interesse storico e sono individuati cartograficamente dal PSC e soggetti a tutela, per garantirne la conservazione ed il recupero secondo finalità e usi compatibili con l'integrità dei propri caratteri peculiari.

#### **Art. 27 - Categorie di intervento negli ambiti AC.s e IS**

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

##### ***Finalità degli interventi di recupero:***

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

##### ***Categorie di intervento ammesse (crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):***

manutenzione ordinaria , manutenzione straordinaria , restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

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

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.1** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo)

***Finalità degli interventi di recupero:***

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

***Categorie di intervento ammesse (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):***

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.2** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione)

***Finalità degli interventi di recupero:***

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

***Categorie di intervento ammesse (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):***

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.3** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino):

**Finalità degli interventi di recupero:**

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

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione edilizia, demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.4** (Unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico)

**Finalità degli interventi di recupero:**

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

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria, Demolizione, attraverso intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

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

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.5** (Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate):

**Finalità degli interventi di recupero:**

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

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

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

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.1** (Unità edilizie, di interesse testimoniale, almeno in parte conservate):

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici, con:

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

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione se presenti elementi di interesse testimoniale), demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.2** (Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico-ambientale):

**Finalità degli interventi di recupero:**

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

**Categorie di intervento ammesse ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Ricostruzione (con Nuova Edificazione), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano attuativo definito in sede di POC.

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

## **Art. 28 - Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico**

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

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

2 Nel rispetto della classificazione del RUE gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (anche entro i perimetri

di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

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

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

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

#### 5 *Interventi di recupero delle ville storiche con parco*

Per i complessi villa-parco, inseriti all'interno dell'ambito AC.s o classificati autonomamente come IS o ES, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

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

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

#### 6 Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)

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

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

### **Art. 29 - Ambito urbano centrale di impianto storico del capoluogo (AC.s)**

1 L'ambito AC.s è definito come ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale. Il PSC e il RUE perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della

qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Sono perimetrali come ambiti del sistema insediativo storico gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa Catastale di Primo Impianto (1889), con integrazioni e aggiornamenti fino al 1930 circa. Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC e nelle tavole in scala 1:2.000 del RUE.

3. Gli interventi nell'ambito AC.s e negli ambiti IS devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

4. Nell'ambito AC.s e negli ambiti IS soggetti a Piano di recupero approvato alla data di adozione del R.U.E si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata del PRG previgente.

### **Art. 30 - Destinazioni d'uso negli ambiti AC.s e IS**

1 La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

2 Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, nell'ambito AC.s, a segnalazione certificata di inizio attività. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili nell'ambito AC.s connesso a trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

4 Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita sigla e colore nelle tavole del RUE.

Negli edifici contraddistinti da sigla di una delle quattro classi di attrezzature (COLL a – d), sono ammesse tutte le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento.

5 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti AC.s e IS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito.

FUNZIONE RESIDENZIALE:

U1 – Residenza

U2 – Residenza collettiva

## FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

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

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

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

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

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

U11.a - Pubblici esercizi senza giochi leciti

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

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

**2.d Attività di servizio**

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

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

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

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

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

## FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

U40 – Attività ricettive alberghiere

U41 – Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

## FUNZIONI SPECIALI: tutti gli usi ad eccezione di:

**Infrastrutturazione tecnologica**

U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti

U45 - Impianti di trasmissione (via etere)

**Infrastrutturazione per la mobilità**

U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U47 - Mobilità veicolare

U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

**Attrezzature e infrastrutture di servizio**

U50 - Attrezzature cimiteriali

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

U52 - Attrezzature per la difesa nazionale

U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

6 I locali destinati a commercio al dettaglio (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

7. E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti), di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE.

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

#### **Art. 31 - Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi, modalità di attuazione**

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

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. Gli interventi edilizi, salvo che per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE
3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.
5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 89-94 delle presenti norme.
6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della segnalazione certificata di inizio attività, della richiesta di concessione autorizzazione o permesso di costruire, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concesso in data successiva.
7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
    - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
    - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
    - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.
9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni

esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.

11 Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo permesso di costruire o SCIA, fatto salvo quanto previsto al successivo art.18.

12 Per interventi di demolizione e ricostruzione:  $U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$  (anche per nuova edificazione).

Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti.

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

#### **ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE**

14 Negli edifici classificati con sigle 1 e 2.1, 2.3, sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

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

E' fatta salva l'applicazione dei requisiti tecnici delle opere edilizie di cui al Titolo 7 che segue.

15 Negli edifici di cui alle classi 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla Legge Regionale vigente. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa) deve essere almeno pari a m 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

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

17 Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della

copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

### **Art. 32 – Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale**

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

2. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:

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

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

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

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

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

### **Art. 33 - Categorie di intervento per tipologie di edifici di origine storica**

1 Negli edifici e complessi di edifici di origine storica classificati 1, per le tre categorie di insediamenti (ville – edifici e complessi rurali – edifici e complessi con funzioni specialistiche) le categorie di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, il restauro scientifico e il risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.

2 Negli edifici e complessi classificati 2 le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 2.1:  
*Ville*: manutenzione ordinaria; restauro scientifico; restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;  
*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.  
*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: manutenzione ordinaria, restauro scientifico, Restauro e Risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.
  - Unità classificate 2.2:  
*Ville*: Manutenzione Ordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto;  
*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.  
*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.
  - Unità classificate 2.3:  
*Ville*: Manutenzione Ordinaria, Restauro scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, attraverso intervento edilizio diretto;  
*Complessi rurali*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.  
*Edifici e complessi con funzioni specialistiche*: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.
  - Unità edilizie classificate 2.4: Manutenzione Ordinaria, Demolizione
  - Unità classificate 2.5: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.
- 3 Nelle unità immobiliari classificate 3 le categorie di intervento ammesse sono:
- Unità classificate 3.1: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.
  - Unità classificate 3.2: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Ricostruzione (con nuova edificazione), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano di recupero individuato in sede di POC, con conservazione delle parti riconoscibili del complesso edilizio.

**Art. 34 - Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso**

1 Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per gli ambiti AC.s e IS, di cui all'art. 30 commi 1-5 che precede.

2 Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito.

FUNZIONE RESIDENZIALE: in tutti gli edifici tranne quelli specificamente individuati come non idonei al recupero a fini abitativi nelle tavole del RUE

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

per tutti gli ES:

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

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

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

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U11.a - Pubblici esercizi senza giochi leciti

2.c *Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d *Attività di servizio*

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

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

U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 - *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

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

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

U37 - Attività agrituristiche limitatamente a quegli ambiti inseriti in territorio rurale

U40 - Attività ricettive

Per le ville e parchi sono esclusi gli usi:

U 13 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 18 – Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso

U17 – Attività ricreative di spettacolo

3 Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti AC.s e IS. Il riuso con incremento del carico urbanistico (anche attraverso cambio d'uso senza opere) è possibile a condizione che

siano rispettate le norme del RUE riguardanti le dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi privati pertinenziali) e le altre prescrizioni relative al contributo di costruzione.

4 In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 2 sono ammessi il ripristino degli usi originari connessi alle funzioni agricole, e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

5 I locali destinati ad esercizi commerciali di vicinato (uso U5) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

6 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti), di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE, e di altri edifici con usi originari non abitativi (individuati nella cartografia del RUE) che non dispongono dei requisiti tipologici e ambientali richiesti dalla L.R.n.20/2000 per il recupero a fini abitativi.

7 Ai sensi dell'art. 65 c.6 del PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative, precisando che si potrà recuperare una unità abitativa ogni 450 mc di volume.

8 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R.n.14/1999); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

## **CAPO 2 – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE**

### **Art. 35 – Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi**

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

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

AC - Tessuti urbani saturi

AC.c - Ambiti consolidati in territorio collinare

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

- U 11.a *Pubblici esercizi senza giochi leciti*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 20 *Attività di parcheggio*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

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

- U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
  - U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
  - U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*
- U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
- U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
- U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*

#### **5. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, recupero abitativo dei vani sottotetto nei termini previsti dalla Legge Regionale vigente, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC e le prescrizioni di cui al Titolo 4 del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte e il contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento.

#### **6. Norme generali**

*Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 5, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:*

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 2 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

**7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero**

- Rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 30% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 35% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

**8. Parametri urbanistico-edilizi**

**Sub-ambiti AC** (Tessuti urbani saturi)

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$  incrementabile fino a  $0,55 \text{ mq/mq}$  per la realizzazione di posti auto coperti aggiuntivi alla dotazione minima richiesta (art. 89-91)

$Q \leq 40\% \text{ SF}$

$H \leq 12,50 \text{ mt.}$

I lotti liberi residui (non asserviti ad edifici già realizzati in base all'indice del precedente PRG) devono essere di dimensione pari ad almeno  $500 \text{ mq.}$ ,

**Sub-ambiti AC.c** (Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale in territorio collinare)

$U_f = 0,30 \text{ mq. di SC per mq. di SF}$  incrementabile fino a  $0,35 \text{ mq/mq}$  per la realizzazione di posti auto coperti aggiuntivi alla dotazione minima richiesta (art. 89-91)

$Q \leq 30\%$

$H \leq 9,00 \text{ m.}$

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di ristrutturazione con quota significativa di demolizione e ricostruzione sono soggetti alle verifiche tecniche e alle procedure di cui all'art.23.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

9. Le costruzioni temporanee con durata superiore a sei mesi realizzate per i pubblici esercizi sono soggette a permesso di costruire, a condizione che il richiedente si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie. Tali costruzioni non rientrano nel computo della SC di cui al comma 8 del presente articolo.

10. I pubblici esercizi al piano terra dei fabbricati negli ambiti consolidati AC possono realizzare incrementi della SC esistente fino ad un massimo del 25% della quota di superficie, anche qualora abbiano esaurito, nei termini prescritti dal RUE; la propria capacità edificatoria. L'intervento una tantum è soggetto a permesso di costruire, deve essere strettamente pertinenziale all'attività del pubblico esercizio e realizzato su proprietà privata. La costruzione è considerata in precario, ed è pertanto assoggettata agli obblighi di cui al comma 9 che precede.

11. Nell'ambito consolidato AC.c posto il località La Svolta, identificato da perimetro di IUC, tramite la predisposizione di un Intervento Unitario Convenzionato, è possibile applicare un indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ .

12. L'attuazione dell'ambito consolidato AC posto a margine del comparto "Maranello Village" è subordinata all'approvazione di Intervento Unitario Convenzionato con l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi previsti al precedente comma 8;

13. L'attuazione dell'ambito consolidato AC "Fondazione Manni Maranello" è subordinata all'approvazione di Intervento Unitario Convenzionato con l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi previsti al precedente comma 8;

## **12. Norme specifiche con applicazione in sede di POC**

Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo di  $U_f = U_{fe}$ , alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)

13. Nell'ambito consolidato di Pozza, in via Puccini presso via Vandelli, è individuata con apposito simbolo nella cartografia del RUE la sede di una ditta di autotrasporto la cui collocazione è considerata incongrua rispetto al contesto residenziale. Nella situazione attuale non è consentito alcun intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria. Il PSC identifica e disciplina con apposita scheda normativa un ambito da riqualificare (AR.3f – Gorzano via Vandelli), ove si prevede il trasferimento dell'azienda, alle condizioni che saranno

definite dal POC.

Il POC disciplinerà attraverso uno specifico accordo il riuso dell'area di via Puccini a Pozza, nel rispetto delle norme del RUE per gli ambiti consolidati.

14 Nell'ambito AC posto nel Capoluogo in Via Vignola all'incrocio con l'asse Est, di futura realizzazione, caratterizzato dalla presenza di un edificio artigianale, attraverso la predisposizione di un Intervento Unitario Convenzionato, sono possibili due interventi alternativi:

- Conservazione del fabbricato esistente e riuso con funzioni compatibili con l'Ambito Consolidato;
- Demolizione e ricostruzione dell'esistente con i parametri dell'ambito e usi residenziali non superiori al 70%;

15 L'ambito AC.c posto a Torre Maina, identificato da perimetro di Intervento Unitario Convenzionato, è assoggettato a specifiche norme contenute nel PSC;

16 La potenzialità edificatoria dell'ambito AC.c posto a San Venanzio e identificato da perimetro di Intervento Unitario Convenzionato, deve essere localizzata escludendo l'area interessata dal sistema boschivo del PTCP 2009;

#### **Art. 36 - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Negli ambiti AR.1 la normativa del POC perimetra i sub-ambiti e disciplina gli interventi ammessi senza obbligo di piano attuativo e quelli che richiedono l'approvazione di piano attuativo.

2. Nelle aree comprese negli ambiti AR, da attuare previo inserimento nel POC, prima dell'approvazione del PUA o dell'Intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi, senza cambio d'uso rispetto agli usi in essere all'atto dell'adozione del PSC:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione.

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

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

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

#### **Art. 37 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

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

2 Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

3 Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. D.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

5 In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto.

**Art. 38 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) e Ambiti per i nuovi insediamenti costituiti da PUA adottati o pubblicati all'atto dell'adozione del PSC (AN.3): interventi ammessi prima dell'approvazione e dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo**

1 Entro gli ambiti AN.2 fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione sono possibili gli interventi di cui al terzo comma dell'art. 37 che precede.

2 Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA adottato o pubblicato e agli schemi di convenzioni allegati tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.

3. Negli ambiti AN.3 (ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA adottati o pubblicati in base alla normativa del PRG previgente, il cui iter di approvazione è in corso all'epoca dell'adozione del PSC), fino all'approvazione del PUA sono possibili soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio d'uso. Durante la vigenza del PUA si applica la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali previsti, fino alla scadenza

della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.

4. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

#### **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APS – APC)**

##### **Art. 39 - Articolazione**

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

2 Gli Ambiti specializzati per attività produttive si dividono in :

- APS – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE
- APC – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE.

3 Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS si articolano in due sub-ambiti:  
APS.i – con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APS.t – con prevalenza di attività terziario-direzionali e commerciali.

4 **APS.i** - I sub-ambiti industriali-artigianali APS.i sono classificati dal RUE in :

APS.i (e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).

APS.i (riq) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali: aree da riqualificare.

APS.i (p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.

5 **APS.t** - I sub-ambiti terziario-direzionali e commerciali APS.t sono classificati dal RUE in :

APS.t (e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario direzionali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).

APS.t (p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario direzionali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.

- 6 Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano in due sub-ambiti:

APC.i – con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

APC.t – con prevalenza di attività terziario-direzionali.

- 7 **APC.i** - I sub-ambiti APC.i sono classificati dal RUE in:

APC.i (s) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali per aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).

- 8 **APC.t** - I sub-ambiti APC.t sono classificati dal RUE in:

APC.t (s) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali per aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).

APC.t (riq) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali per aree da riqualificare.

#### **Art. 40 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS–APC**

1. Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

- 2 Il RUE perimetra sub-ambiti soggetti a interventi unitari convenzionati, per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un piano attuativo o comunque di un progetto unitario convenzionato. In tali ambiti le modalità di intervento diretto ammessi dal RUE sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia (senza demolizione); non è ammesso il cambio d'uso.

Gli altri interventi previsti dal PSC sono subordinati ad inserimento nel POC e ad approvazione di strumento attuativo o di progetto unitario convenzionato.

- 3 In tutti gli ambiti APS e APC per altezze superiori a 11,50, dovrà essere effettuata una procedura di verifica (screening) ai sensi dell'art. 9 commi 1 e 6 della L.R. n. 9/1999 e s.m.i., allo scopo di dimostrare la fattibilità realizzativa dell'opera proposta, specie in relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e alle visuali libere. Tale studio non seguirà le procedure di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 9 della LR 09/99, ma sarà sottoposto a cura del Comune, a cui verrà presentato, alla valutazione di un gruppo di lavoro composto da

rappresentanti del Comune, dell'ARPA e AUSL territorialmente competenti. Il Comune potrà altresì, ove lo ritenga opportuno, invitare a partecipare al gruppo di lavoro soggetti preposti alla tutela ambientale, paesaggistica, territoriale e alla gestione delle dotazioni infrastrutturali. In relazione agli esiti valutativi del gruppo di lavoro così costituito, sentito il proponente, il Comune potrà disporre eventuali approfondimenti compreso uno Studio di impatto ambientale (S.I.A.) ai sensi degli articoli 11 e 12 della citata LR 09/99, i cui contenuti, le procedure e la documentazione da produrre saranno indicati dal gruppo di lavoro stesso; ove richiesto dalla normativa vigente si applicheranno interamente le disposizioni della LR 09/99.

**Art. 41 - Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

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

2 Nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrate nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

**Art. 42 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS**

1 Gli ambiti APS sono individuati, ai sensi dell'art. A-13 della L.R.20/2000, in quanto caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni; essi sono attuati attraverso l'Accordo Territoriale stipulato ai sensi del comma 2 dell'art.15 della L.20/2000 tra Comune di Maranello e Provincia di Modena.

2 Gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree, sia realizzata anche attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di consorzi o di società miste.

3 L'articolo A.14 della LR 20/2000 - Aree ecologicamente attrezzate – prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

4 Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la legge prevede, inoltre, che:

- le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumano i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate;

- il Comune possa individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

5 Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Fiorano Modenese e Maranello rientra tra quelli riconosciuti come Poli produttivi di rilievo provinciale e individuate nella tav. 11 del PTCP, tale strumento riconosce inoltre tra i Poli produttivi di rilievo provinciale da interessare da progetti di sviluppo e di riqualificazione concertata: l'ambito di Sassuolo-Fiorano, comprendente aree produttive nei comuni di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo.

6 Il ruolo dell' Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Fiorano Modenese e dalla Provincia di Modena si definisce quale proposta integrativa del vigente PTCP della Provincia di Modena non ancora adeguato alla Nuova Legge Urbanistica Regionale ma i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti, oltre che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale dei Comuni di Maranello e Fiorano Modenese.

7 Il citato Accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R.20/2000, il momento in cui tra Comuni e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel Piano Strutturale Comunale di Maranello in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

#### **Art. 43 - Norme comuni a tutti gli APS.i - ambiti per attività produttive di livello sovracomunale con prevalenza di attività industriali**

##### **1. USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

Negli ambiti APS.i sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci ad eccezione degli usi U31a ed U31e
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

##### **2 USI AMMESSI CON LIMITE AL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE**

L'uso U31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della

SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

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

### 3 USI AMMESSI CON LIMITE AL 30% DELLA SC

Gli usi non previsti in APS.i ma ammessi negli ambiti APS.t e APS.c sono considerati associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento.

Limite al 30% di SC:

U3 - U4 - U5 - U6 - U6.1a - U6.1n - U6.2a - U6.2n - U7a (quando indicato specificamente) - U7n (quando indicato specificamente) - U11.a - U11.b - U12 - U13 - U14 - U16 - U20 - U24 - U31.a - U54

### 4 ALTRI USI AMMESSI

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

U1      Residenza

U10     Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U21     Attività di interesse comune di tipo civile

U51     Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

## **Art. 44 - APS.i (e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche**

### **CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1 Gli ambiti APS.i(e), totalmente o prevalentemente edificati, comprendono:

- parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare;

2 Nelle parti degli ambiti APS.i (e) insediate e consolidate gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

3 Nelle parti di territorio APS.i (e) parzialmente insediate da completare gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

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

4 Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti:

- alla condizione della corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Maranello e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

#### PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI

5 Nelle parti degli ambiti APS.i (e) insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$  nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regola le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio);
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H \text{ max} = 15,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

6 L'indice fondiario massimo  $U_f \text{ max} = 0,65 \text{ mq./mq.}$  può essere utilizzato anche, in lotti edificati di ambiti APS.i, per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito all'art.56 delle Norme del PSC; lo stesso indice massimo può essere utilizzato da interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale;

7 Nelle parti APS.i (e) parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- $Q \leq 50\%$  della SF; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici

e impianti.

8 Nelle parti di territorio APS(e) da completare gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano, attraverso PUA da perimetrare in sede di POC, accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere negli ambiti APS.i i parametri massimi di:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- Qmax = 60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi); l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- H max = 15,00 m. (o H = H esistente), incrementabili fino a 25,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

#### 9 **Ambito degli stabilimenti Ferrari**

Il PSC perimetra l'ambito territoriale degli stabilimenti Ferrari, in cui è confermata la disciplina urbanistica definita dal previgente PRG (zona DAF).

In tale ambito sono ammesse attività produttive di ricerca, progettazione produzione, sperimentazione e gestione di autovetture da gran turismo e competizione; sono pure ammesse ulteriori funzioni connesse all'attività principale svolta, quali silos, uffici, attrezzature ricreative, sociali e di ristoro, ed ogni ulteriore struttura analoga.

E' ammesso altresì il potenziamento di strutture di ristoro esistenti, anche se non riservate all'utilizzo aziendale, nella misura massima del 50% della loro SU esistente alla data di adozione della variante specifica dicembre 2001: tale SU deve intendersi compresa all'interno della SU complessivamente ammessa sull'intera zona DAF.

Ai fini del collegamento tra le varie aree insediate, ad est e ovest della via Abetone Inferiore, così come tra l'area ad ovest e quelle della pista di prova nel contiguo Comune di Fiorano, dovranno perseguirsi soluzioni che escludano l'attraversamento a raso della via Abetone inferiore e della fascia per attrezzature collettive prevista ad ovest del comparto GES, preferenziandosi sottopassaggi o sovrappassaggi, anche carrai, o proposte analoghe.

L'accesso principale agli stabilimenti Ferrari dovrà avvenire dalla Via E. Ferrari; l'ingresso di via Abetone inferiore potrà essere conservato esclusivamente quale memoria storica e come accesso secondario.

Gli insediamenti collocati in prossimità dei perimetri della zona DAF, visibili da spazi di uso pubblico, dovranno caratterizzarsi per l'attenta e particolare ricerca architettonica, in modo da pervenire a soluzioni coordinate e qualificanti sia nei riguardi dell'inserimento ambientale sia in riferimento agli aspetti compositivi e formali: dovranno realizzarsi idonee barriere arboree-arbustive di mitigazione degli aspetti visivi, sempre ove le particolari esigenze produttive impongano strutture e soluzioni formali particolarmente impattanti e in prossimità del limite di ambito; in via prioritaria, in tutti gli altri casi.

Nelle vicinanze di esistenti insediamenti residenziali, contestualmente alla richiesta di titoli abilitativi relativi ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione, dovrà essere svolta un'attenta valutazione dei livelli di rumorosità eventualmente prodotti dal nuovo insediamento, indicandone i relativi accorgimenti di mitigazione o abbattimento.

Deve aversi particolare attenzione alle soluzioni architettoniche proposte in prossimità dei limiti con altri ambiti, specie se con destinazione residenziale, in modo da contenere gli impatti visivi e ambientali;

Sono consentite tutte le trasformazioni da attuarsi con intervento edilizio diretto (NC; AM; RI,D), applicando i seguenti parametri:

- a) SU max ammessa = mq. 218.000;
- b) Parcheggi pubblici individuati nelle tavole di P.R.G., comunque non inferiori a 10 mq./100 mq. di SU;
- c) Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq di SU;
- d) VL – indice di visuale libera = 0,4;
- e) D – Distanza minima delle strade in conformità dei DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444, dai confini ml. 5;
- f) Altezza massima m. 16,00. Sono ammesse altezze fino a mt. 25, limitatamente al 35% della SQ esistente o di progetto, alle seguenti condizioni tutte concomitanti:
  - le attività insediate o da insediare nell'area in oggetto, devono caratterizzarsi per l'alta innovazione tecnologica e l'impiego di tecniche produttive evolute, finalizzate anche al contenimento degli impatti ambientali;
  - deve essere perseguito per l'intero insediamento e complesso aziendale interessato, un disegno architettonico qualificante, espressione della cultura contemporanea e coordinato sia nelle soluzioni compositive sia nei materiali impiegati sia nella ricerca formale e stilistica, così da costituire un elemento di riferimento nel contesto urbano in cui si colloca: la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprimerà il parere di competenza con specifico riferimento agli aspetti sopracitati;
  - per altezze superiori a 11,50 mt., dovrà essere effettuata una procedura di verifica (screening) ai sensi dell'art. 9 commi 1 e 6 della L.R. n. 9/1999 e s.m.i., allo scopo di dimostrare la fattibilità realizzativa dell'opera proposta, specie in relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e alle visuali libere. Tale studio non seguirà le procedure di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 9 della LR 09/99, ma sarà sottoposto a cura del Comune, a cui verrà presentato, alla valutazione di un gruppo di lavoro composto da rappresentanti del Comune, dell'ARPA e AUSL territorialmente competenti. Il Comune potrà altresì, ove lo ritenga opportuno, invitare a partecipare al gruppo di lavoro soggetti preposti alla tutela ambientale, paesaggistica, territoriale e alla gestione delle dotazioni infrastrutturali. In relazione agli esiti valutativi del gruppo di lavoro così costituito, sentito il proponente, il Comune potrà disporre eventuali approfondimenti compreso uno Studio di impatto

ambientale (S.I.A.) ai sensi degli articoli 11 e 12 della citata LR 09/99, i cui contenuti, le procedure e la documentazione da produrre saranno indicati dal gruppo di lavoro stesso; ove richiesto dalla normativa vigente si applicheranno interamente le disposizioni della LR 09/99.

- la realizzazione di strutture di deposito (magazzini, silos, ...) con altezze superiori a m. 16,00 è consentita a condizione che ciò comporti per i materiali e prodotti da ricoverare nel nuovo impianto, il contestuale sgombero da piazzali e altri spazi scoperti eventualmente utilizzati, che dovranno essere sistemati a verde o destinati a parcheggi, in relazione agli obiettivi di valorizzazione architettonica, paesaggistica e ambientale da perseguire, in coerenza con quanto affermato al precedente punto;
- L'impiego di tecniche e materiali riconducibili alla bioarchitettura e/o che consentano un significativo contenimento dei consumi energetici, costituirà elemento preferenziale nella valutazione degli impatti ambientali di cui al precedente punto, eseguito dal gruppo di lavoro in relazione alla procedura di screening.
- Le strutture elevabili fino alla maggiore altezza di m. 25,00 sono unicamente quelle riservate alle funzioni strettamente connesse con il ciclo produttivo e quelle di deposito (magazzini, silos, depositi, ...); si intende pertanto esclusa dall'elevazione ogni ulteriore funzione ammessa dalle norme nella presente zona, quali ad esempio uffici, laboratori di analisi e ricerca, edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale, superfici commerciali, sale per esposizioni e mostre, abitazioni e altre analoghe.

g) : Verde privato e schermature di protezione si applicano le seguenti disposizioni

- almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare, si prescrive altresì che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto sia permeabile.
- dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità e le altre aree pubbliche.

Sono fatte salve le convenzioni ancora in atto relative a strumenti urbanistici preventivi approvati, limitatamente alle obbligazioni assunte per la realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria e conseguenti garanzie economiche: gli eventuali interventi ancora da realizzare in attuazione dei suddetti strumenti urbanistici preventivi e quelli ulteriori che si rendessero necessari all'interno delle aree precedentemente sottoposte a piano particolareggiato, dovranno rispettare le disposizioni del presente comma.

10 Nell'ambito posto a Nord del Territorio identificato da perimetro di IUC è confermata la potenzialità edificatoria stabilita dal Piano Particolareggiato denominato "Maranello Nord" e di quanto autorizzato con specifico titolo abilitativi.

**Art. 45 - APS.i (riq) - Ambito specializzato per attività produttive di rilievo**

**sovracomunale da riqualificare - Norme specifiche****CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1 Il RUE individua con simbolo (riq) sub-ambiti da riqualificare (tra i quali l'ambito individuato dal PSC, facente parte del perimetro dell'ambito territoriale degli stabilimenti Ferari di cui all'articolo precedente), per i quali le possibilità di incremento della superficie realizzabile sono subordinate all'inserimento nel POC e all'approvazione di un PUA finalizzato alla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito, secondo i criteri indicati ai commi precedenti.

2 I parametri urbanistici ed edilizi dei sub-ambiti APS.i (riq) sono gli stessi dei sub-ambiti APS.i (e) e sono definiti all'art.29 che precede.

**Art. 46 - APS.i (p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto - Norme specifiche****CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

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

2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

3. In seguito all'inserimento delle aree nel POC, in attesa dell'approvazione del PUA, è consentito la sistemazione temporanea dell'area a parcheggio pertinenziale ad attività produttive.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APS.i(e). Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APS.i(e).

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

5 Negli ambiti APS.i (p) – fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$
- $Q \leq 50\%$  della SF; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H \max = 15,00 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

**Art. 47 - Norme comuni a tutti gli APS.t - ambiti per attività produttive di livello sovracomunale con prevalenza di attività terziario-direzionali e commerciali**

**1. USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

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

- U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U20 Attività di parcheggio
- U31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica.

**2. USI AMMESSI CON LIMITE AL 30% DELLA SC**

Sono considerati usi associati e quindi ammessi in misura non superiore al 30% del totale della SC, entro il lotto dell'intervento edilizio o rispetto al totale della SC prevista nel PUA, i seguenti ulteriori usi:

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U6.1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U11.a Pubblici esercizi senza giochi leciti
- U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U31.c Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto
- U40 Attività ricettive alberghiere
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria.

**3 ULTERIORI USI AMMESSI IN CASI PARTICOLARI**

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

- U1 Residenza
- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

#### 4 Permeabilità dei suoli

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

### **Art. 48 - APS.t (e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività terziario-direzionali consolidati (totalmente o parzialmente insediati) - Norme specifiche**

#### **CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- 1 Gli ambiti APS.t (e), totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in :
  - parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
  - parti di territorio (perimetrale dal RUE) urbanizzate, parzialmente insediate, da completare;
- 2 Nelle parti degli ambiti APS.t (e) insediate e consolidate, cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.
- 3 Nelle parti di territorio APS.t (e) parzialmente insediate da completare, cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.  
Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

- 4 Nelle parti degli ambiti APS.t (e) insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:
  - $U_f \max = 0,60 \text{ mq./mq.}$ ;
  - $Q \leq Q_e$ ;
  - $Q \leq 30\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
  - $H \max = 25,0 \text{ m.}$
- 5 Nelle parti APS.t (e) parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:
  - $U_f \max = 0,60 \text{ mq./mq.}$
  - $Q \leq 30\%$  della SF;
  - $H \max = 25,00 \text{ m.}$

**Art. 49 - APS.t(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti sovracomunali terziario-direzionali di progetto - Norme specifiche****CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Negli ambiti di territorio APS.t (p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

2 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti degli ambiti APS.t (e). Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APS.t (e)

**PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI**

3 Negli ambiti APS.t (p) – fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- $H \text{ max} = 25,00 \text{ m.}$
- $Q \leq 20\% \text{ della SF}$

**Art. 50 - Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale**

1 Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

2 Per tutti gli interventi edilizi e per ogni nuovo insediamento di attività produttiva le modalità di attuazione sono le seguenti:

- a) Intervento diretto per edifici di superficie complessiva non superiore a 500 mq.
- b) Intervento Unitario Convenzionato (IUC) senza obbligo di inserimento nel POC per edifici di superficie complessiva superiore a 500 mq. Deve essere sottoscritta apposita convenzione che disciplini il perseguimento dei seguenti obiettivi;
  - salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
  - prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
  - smaltimento e recupero dei rifiuti;
  - trattamento delle acque reflue;
  - contenimento dei consumi energetici;
  - prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
  - adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

**Art. 51 - APC.i (s) - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (consolidati, saturi)**

1 Gli ambiti APC.i (s) sono parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto.

**2 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

Negli ambiti APC.i (s) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero (esclusivamente nel comparto agroalimentare di Via Maestri del Lavoro);
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci ad eccezione degli usi U31a, U31c e U31e
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

**3 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SC**

Gli usi non previsti in APC.i (s) ma ammessi negli ambiti APC.t sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento.

Limite al 30% di SC: U3 - U4 - U 5 - U 6 - U 6.1a - U 6.1n - U 6.2a - U 6.2n - U 11.a - U 12 - U 13 - U14 - U16 - U20 - U31.a.

Limite al 9% di SC: U21 - U31.c.

**4 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 25% DELLA SC**

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

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

#### 5 Ulteriori usi ammessi in casi particolari

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

U1      Residenza

U 10    Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 17    Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U 51    Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

6 Nelle parti degli ambiti APC(s) insediate e consolidate (sature), cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

8 Negli ambiti consolidati APC.i (s) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$  previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuale interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- $H \max = 12,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.

9 A sud di Pozza il PSC e il RUE perimetrano un ambito APC.i da assoggettare a piano attuativo per un intervento di riorganizzazione morfologica e funzionale dell'insediamento produttivo, con incremento di SF ma senza incremento di capacità edificatoria. Nell'ambito rientra un'area destinata dal PSC ad ampliamento dell'isola ecologica e dei altri impianti tecnologici, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune nell'ambito della convenzione che autorizzerà gli interventi di cui sopra.

10 L'ambito a Nord di Pozza, perimetrato dal PSC quale ampliamento del Comparto Agroalimentare, è assoggettato a Intervento Unitario Convenzionato che dovrà prevedere il completamento dell'urbanizzazione dell'area, con applicazione dei seguenti parametri urbanistico edilizi:

- $U_t \max = 0,30 \text{ mq./mq.}$ ;
- $Q \leq 50\%$  della SF;
- $H \max = 12,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.

**Art. 52 - Norme comuni a tutti gli APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali**

- 1 Gli ambiti APC.t, totalmente o parzialmente edificati, si distinguono in :
- APC.t (s): parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
  - APC.t (riq) – parti di territorio da riqualificare.

**2 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

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

- U2 Residenza Collettiva
- U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U19 Attività sanitarie e assistenziali
- U20 Attività di parcheggio
- U31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica
- U40 Attività ricettive alberghiere
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria.

**2 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SC**

Sono ammessi come usi associati, in misura non superiore al 30% del totale della SC, entro il lotto dell'intervento edilizio o rispetto al totale della SC prevista nel PUA, i seguenti ulteriori usi:

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U6.1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U11.a Pubblici esercizi senza giochi leciti
- U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U31.c Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto

Anche gli altri usi ammessi negli ambiti APC.c sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento.

**4 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 20% DELLA SC**

E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20% della SC edificata e comunque non superiore a 300 mq. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

## 5 ULTERIORI USI AMMESSI IN CASI PARTICOLARI

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

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

6 Nelle parti consolidate APC.t (s) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , oppure  $U_{f\max} = U_{fe}$
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- $H \max = 12,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a  $15,0 \text{ m.}$  per volumi tecnici.

7 Negli ambiti APC.t (s) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o di trasformazione di parti insediate si attuano attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

8 Nelle parti di territorio, a prevalente destinazione terziario-direzionale degli ambiti APC.(t), facenti parte di Piani Attuativi scaduti per i quali non è stato completato il programma edilizio, gli interventi di completamento si attuano attraverso intervento diretto, con i parametri massimi di

- $U_F \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$
- $Q_{\max} = 40\%$  della SF;
- $H \max = 18,00 \text{ m.}$
- superficie permeabile  $> 35\%$  di SF

9 L'ambito classificato dal PSC e dal RUE APC.t(s) a Gorzano sud, lungo la Nuova Estense (identificato da un simbolo in cartografia) è privo di capacità edificatoria propria.

10. L'ambito classificato dal PSC e dal RUE APC.t(s) del Centro Sportivo Via Ferrari/Fornace, si attua, senza necessità di programmazione nel POC, attraverso Piano Urbanistico Attuativo, con i seguenti pareri:

- $U_F \max = 0,7 \text{ mq/mq.}$
- $Q \max \leq 50\%$  della S.F.;

$H_{\max} = 25 \text{ mt.}$  per altezze superiori a  $11,50 \text{ mt.}$ , dovrà essere effettuata specifica valutazione in fase istruttoria del PUA da parte degli enti preposti (ARPAE, AUSL), oltre che dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il paesaggio,, allo scopo di verificare la fattibilità realizzativa dell'opera proposta, specie in relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e alle visuali libere.

10. I pubblici esercizi al piano terra dei fabbricati negli ambiti APC.t possono realizzare incrementi della SC esistente fino ad un massimo del 25% della quota di superficie, anche qualora abbiano esaurito, nei termini prescritti dal RUE; la propria capacità edificatoria. L'intervento una tantum è soggetto a permesso di costruire, deve essere strettamente pertinenziale all'attività del pubblico esercizio e realizzato su proprietà privata. La costruzione è considerata in precario, pertanto qualora abbia una durata superiore a 6 mesi, il richiedente dovrà obbligarsi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni

eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie.

**Art. 53 - APC.t (riq) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario-direzionali per aree da riqualificare.**

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

2 I parametri urbanistici ed edilizi dei sub-ambiti APC.t (riq) sono gli stessi dei sub-ambiti APC.t (s) e sono definiti all'art. 52 che precede.

**CAPO 3 – TERRITORIO RURALE**

**3.1 – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

**Art. 54 - Articolazione, definizioni**

**1. Articolazione del territorio rurale**

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- AVA Aree di valore naturale e ambientale
- ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- APA Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AAP Ambiti agricoli periurbani

2. **Unità fondiaria agricola** - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai

fini dell'edificazione in un'altra unità agricola , anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

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

4 L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione, , Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

#### **Art. 55 Usi connessi alle attività agricole**

1 La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, U35, U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2 Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3 Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della D.I.A. sono subordinati alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già autorizzati.

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

planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5 Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di approvazione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

#### **Art. 56 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)**

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

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

2 Negli ambiti APA la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32) è ammessa:

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

Il PIA è richiesto quando l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente.

3 Negli ambiti ARP le stesse condizioni di cui al comma 2 che precede sono documentate attraverso il PIA, qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.

4 Le aree già computate per interventi edilizi ad uso abitativo autorizzati precedentemente

all'adozione del presente RUE devono essere escluse dal conteggio relativo ai requisiti minimi di Sfa e alle ulteriori potenzialità edificatorie.

#### **5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC): 50.000 mq. negli APA – 80.000 mq. negli ARP; tali quantità si possono ridurre fino ad un minimo del 50% dei rispettivi valori per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso PIA;
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 20 ha di 10 mq. per ha. di superficie fondiaria agricola (al netto delle superfici boscate, perimetrate nella tav.3 del PSC), fino ad un massimo di 500 mq. di S.C., comunque concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre abitazioni ad uso collegato con l'attività agricola.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

6 L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art. 55 del presente Regolamento, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

7 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 4 dell'art. 71 del presente Regolamento, anche nel caso in cui tali edifici siano classificati dal RUE come elementi del sistema insediativo storico (ambiti IS ed ES).

### **Art. 57 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

#### **1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO**

Intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

#### **2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- SFa min. = 5 ha negli APA; 8 ha negli ambiti ARP; rispettivamente 3 ha (APA) e 5 ha (ARP) per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del presente PSC.
- SC massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- SC massima del singolo edificio = 800 mq;
- H massima dell'edificio = 9,0 m.

#### **3 Tramite *PIA* è possibile:**

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un massimo del 25%;

- superare il parametro di SC del singolo edificio fino ad un massimo del 25%;
- superare la SC massima.

#### 4 DISTANZE:

Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10 m.

### 5 INSTALLAZIONE DI STRUTTURE IN AMBITO RURALE NON LEGATE ALL'UNITA' FONDIARIA AGRICOLA

Per l'installazione di strutture destinate al ricovero di attrezzi, materiali, prodotti e animali da affezione, per la conduzione di attività agricola marginale da parte di soggetti che non siano imprenditori agricoli professionali deve essere utilizzato il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero e il riuso nei termini previsti dal presente RUE. Qualora non esistano fabbricati utilizzabili è possibile realizzare nuove piccole costruzioni aventi le caratteristiche di cui ai punti seguenti.

#### 1. Parametri Urbanistico Edilizi:

- a) Superficie minima di intervento minore di 10.000 mq. continui e contigui:
  - Superficie Coperta Massima 10 mq;
  - Altezza Massima 3 mt.;
  - Numero massimo dei piani 1;
- b) Superficie minima di intervento uguale o maggiore di 10.000 mq. continui e contigui:
  - Superficie Coperta Massima 70 mq. Complessiva di cui 20 mq. con strutture chiuse e 50 mq. con strutture porticate da realizzare in un unico corpo;
  - Altezza Massima 3 mt.;
  - Numero massimo dei piani 1;

#### 2. Nella struttura non è ammessa la realizzazione di servizi igienici;

#### 3. La struttura dovrà essere in semplice appoggio a terra e realizzata in legno o in materiale equivalente per sostenibilità ambientale e paesaggistica e semplicità di montaggio/smontaggio, da verificare in sede di approvazione del progetto mediante apposita documentazione/certificazione.

#### 4. Si dovrà procedere alla demolizione di eventuali manufatti precari e/o non autorizzati presenti nei terreni di proprietà

#### 5. Per il rilascio del Titolo Abilitativo dovrà essere stipulato atto d'obbligo da parte del proprietario, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nelle forme di legge, che assicuri la demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione (ed escluda esplicitamente il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'art. 21, comma 2 lettera c della L.R. 20/2000);

### Art. 58 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)

#### 1 TIPI DI ALLEVAMENTI ammessi

Sono ammessi tutti gli allevamenti. Il presente articolo non riguarda le attività incluse nell'uso U33 (*Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda);

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani.

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

**3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento zootecnico).

**4 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALLEVAMENTI BOVINI:**

- SAU minima dell'unità agricola: 20 ha;
- SC massima = 2000 mq;
- SC unitaria massima = 100 mq/ha. per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m

**5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALTRI ALLEVAMENTI (equini, ovini, ecc):**

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SC massima = 1000 mq
- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m

**6 Tramite *PIA* è possibile:**

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
- superare il parametro di SC unitaria del 20%;
- superare la SC massima e la SC unitaria massima, con il limite del 100% di incremento massimo rispetto alla SC esistente.

**7 DISTANZE:**

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;

Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.

**Art. 59 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)**

1 In relazione all'uso U35 sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 60 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)****1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

- intervento edilizio diretto.

**2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;

SC massima = 1.000 mq

**3 Tramite *PIA* è possibile:**

- superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 SFa.

**Art. 61 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)**

1 Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2 I **soggetti richiedenti** devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

**3.2 – INTERVENTI IN GENERALE (CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA)****Art. 62 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art.68 delle Norme di PSC, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, con le modalità di seguito riportate:

2. **INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente art. 11 sono ammessi gli interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.

3 **INTERVENTI DI CAMBIO D'USO (CD):** è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le

destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

|   |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | Edifici in tutto o prevalentemente abitativi                                                                                                                      | <p>Usi ammessi:</p> <p>U 1, 2, 4, 11.a, 12, 16, 21, 22, 32, 37, 39, 40, 41.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art.80 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> |
| B | Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili                                        | <p>Usi ammessi:</p> <p>U 32, 33, 34, 37, 38, 39</p> <p>E ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.</p> <p>E' ammesso l'uso U 1 previa approvazione di Intervento Unitario Convenzionato, nei termini previsti al comma 5 del presente articolo</p>                                                                                                                                                                                      |
| C | Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili                                                                                                | E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| D | Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)                                                                        | <p>Usi ammessi:</p> <p>U 13, 27, 28, 30, 33, 35, 36, 37, 38, 39.</p> <p>In generale è ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso. Modalità diverse di riuso possono essere definite attraverso Intervento Unitario Convenzionato (comma 5 seguente)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| E | Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso) | <p>Usi ammessi:</p> <p>U 4, 5, 11.a, 12, 16, 17, 21, 22, 40, 41</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| F | Edifici religiosi                                                                                                                                                 | Usi ammessi: U 16, 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| G | Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento                                                                                                           | Usi ammessi: U 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| H | Serre                                                                                                                                                             | Usi ammessi: U 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

4 Ai sensi dell'art. 65 c.6 del PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc. dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative, precisando che si potrà

recuperare una unità edilizia ogni 450 mc di volume esistente.

5 Gli edifici di cui alle lett. B e D della tabella che precede possono essere destinati a residenza, entro i limiti dimensionali del comma 4 che precede, soltanto previa approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto di Intervento Unitario Convenzionato, basato sulle seguenti valutazioni tecniche:

- documentazione del Quadro Conoscitivo del PSC (schedatura degli edifici non storici nel territorio rurale) e degli elementi conoscitivi ulteriori forniti dalla proprietà
- caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio
- relazioni ambientali e paesaggistiche con il contesto
- condizioni di accessibilità
- condizioni e capacità delle reti tecnologiche.

Il riconoscimento dell'idoneità della trasformazione d'uso comporta la sottoscrizione di una convenzione in cui il proprietario si impegna, ai sensi dell'art.A-21 c.5 della L.R.20/2000, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi necessari, ovvero di opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Nel caso in cui le valutazioni di cui sopra comportino la definizione di edificio incongruo, non recuperabile né a fini abitativi né per altri usi, si può attivare la procedura di demolizione e parziale ricostruzione (con o senza trasferimento dei diritti edificatori) di cui al successivo comma 8.

6 Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

7 Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma terzo della L.R.31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

8 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto di asservimento. Successivamente, 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.

#### **9. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (AM)**

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del comma 2 che precede, entrambe aventi una SC maggiore di 50 mq. ma inferiore a mq 150, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo.

10. Gli interventi di recupero e di ampliamento di cui ai commi precedenti sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

#### **11. REQUISITI SOGGETTIVI**

I titoli abilitativi edilizi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti del presente articolo.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

#### **12. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE**

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

#### **13. CRITERI MORFOLOGICI E SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B

14. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e degli artt. 65 e 68 delle Norme del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, nei casi appositamente individuati dal RUE, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici vengano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale o in altro ambito definito dalla cartografia del RUE sia prevista la realizzazione di un solo edificio con una dimensione massima di 150 mq. di SC e non più di 2 alloggi, per dimensioni di Superficie coperta degli edifici da demolire comprese tra 150 e 600 mq.; per dimensioni superiori a 600 mq. la SC del nuovo edificio può essere accresciuta nel rapporto di 1 mq. di SC per 4 mq. di superficie coperta degli edifici da demolire.
- Nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA) il POC può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato.

#### **15. EDIFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE DIROCCATI O DEMOLITI**

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

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione;
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali.
- Che abbiano una superficie coperta minima di 50 mq.;

#### 16. **EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE**

Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

17 **MODALITÀ DI ATTUAZIONE** per gli interventi di cui ai commi 1-14 che precedono: intervento edilizio diretto.

18 Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.78 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

Tale convenzionamento dovrà avvenire nell'ambito degli obiettivi e delle finalità pubbliche degli interventi da attuare ai sensi dell'art. 78 delle Norme del PSC (Progetti Speciali), definendo le quote di realizzazione spettanti ai soggetti pubblici e privati interessati. La SC a funzione pubblica non può essere inferiore al 50% della SC complessiva calcolata ai sensi della lett.c) del presente comma. La SF corrispondente a tale SC deve essere ceduta al Comune.

19 Sui complessi edilizi soggetti a POC ai sensi dell'art.65 c.4 del PSC, identificati nella cartografia del PSC, in assenza di POC possono essere effettuati soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali interventi potranno prevedere anche il cambio d'uso rispetto agli usi legittimamente in essere alla data di adozione del PSC, a condizione che ciò non determini un aumento del carico urbanistico esistente.

### **Art. 63 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 2A, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

2. **Cambio d'uso:** sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo Capo 2A in relazione alla tipologia dell'edificio
3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo 47 che precede.

**Art. 64 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti a dichiarazione di inizio attività, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 2.C). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale, fatto salvo il rispetto di disposizioni specifiche contenute nelle N.T.A. del piano particolareggiato del PAE.

**Art. 65 – Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U53 (Opere per la tutela idrogeologica) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti

**Art. 66 – Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1 In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) ogni intervento dovrà conformarsi ai piani di settore vigenti o adottati, ( Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti, ecc.); l'ampliamento degli impianti esistenti e/o la realizzazione di nuovi impianti e/o attrezzature, dovranno essere previsti nel POC.

2 In relazione all'uso U51 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) ogni intervento dovrà conformarsi ai piani di settore vigenti e/o adottati; l'ampliamento di impianti esistenti e/o la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dovranno essere previsti nel POC.

**Art. 67 - Allevamenti speciali e custodia di animali**

1 Per l'uso U39 (Allevamenti speciali e attività di custodia di animali) è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta a specifico titolo abilitativi e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

**Art. 68 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

1 In relazione agli usi U16, U17, U18 (attrezzature ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere previsto nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**2.C.3 TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC****Art. 69 – Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale e ambientale – AVA**

1 L'art. 61 del PSC individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico.

2 Gli ambiti AVA comprendono le "Zone di tutela naturalistica" e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrali nelle tav.2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art.19 del PSC.

3 Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, negli ambiti AVA sono consentiti:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e*

*attrezzature*U 34 *Attività zootecniche aziendali*U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*U 37 *Attività agrituristiche*U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*U 44 *Impianti per l'ambiente*U 53 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono anche ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai precedenti Art. 62, 63, 64, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*U 11.a *Pubblici esercizi senza giochi leciti*U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

4 Qualunque intervento tra quelli ammessi dall'art.19 del PSC (infrastrutture, attrezzature, opere di sistemazione, ecc.) deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

5 Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:

- gli interventi edilizi avvengano solo attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE, ad eccezione di quanto stabilito dal comma 6 successivo;
- tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

#### 6 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

#### 7 INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO IL PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.

8 I contenuti ed il livello di analisi del PIA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di

sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.

9 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena, ai sensi di quanto previsto al c.4 dell'art.64 del PSC.

#### **Art. 70 – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP**

1 L'art. 62 delle Norme del PSC individua il territorio collinare come "ambito agricolo di rilievo paesaggistico" applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.

2 Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrale nelle tav.3 del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 19 del PSC.

3 Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 34 *Attività zootecniche aziendali*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*

U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

U45 *Impianti di trasmissione via etere*

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20. *Attività di parcheggio*

U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 37. *Attività agrituristiche*

U 38. *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

U 39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 44. *Impianti per l'ambiente*

U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 62, 63, 64, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11.a *Pubblici esercizi senza giochi leciti*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*

4 Per gli interventi soggetti a PIA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:

- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
- modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
- mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.

5 Le disposizioni di cui al Titolo 2 capo 6 del presente RUE ("Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale") si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.

#### 6 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con accorpamento di volumi esistenti
- ristrutturazione edilizia

#### 7 INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO IL PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.

Oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE individua ambiti di intervento ove è ipotizzabile l'inserimento di piccole quote di nuova edificazione, in misura comunque non superiore al 20% della SC dell'edilizia esistente da recuperare, nell'ambito di progetti unitari convenzionati estesi all'intero ambito di intervento.

8 Gli interventi di cui ai commi 4, 5 e 6 che precedono costituiscono oggetto di specifico esame da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

### **Art. 71 – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA**

1 L'art.63 delle Norme del PSC individua il territorio rurale di pianura a nord della

Pedemontana, in comune di Maranello, come “ambito ad alta vocazione produttiva agricola” applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.

2 Negli ambiti APA, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

- U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
- U 34 *Attività zootecniche aziendali*
- U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*
- U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 29 *Attività estrattive*
- U 37 *Attività agrituristiche*
- U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44 *Impianti per l'ambiente*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 50 *Attrezzature cimiteriali*
- U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- U 53 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art.

62, 63, 64, i seguenti ulteriori usi:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11.a *Pubblici esercizi senza giochi leciti*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*

3 Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in

rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PIA)

4 Gli interventi di nuova costruzione di fabbricati aziendali sono ammessi solo nel quadro di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, da documentare attraverso PIA. Tali programmi devono essere inclusi tra gli strumenti di pianificazione di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

5 Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

6 La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alle esigenze funzionali del programma di cui al comma 3, e alla verifica della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

7 Negli ambiti APA non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 62 c.14, in attuazione dell'art. A.21 della Legge regionale 24.3.2000 n.20

8 La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita esclusivamente all'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), finalizzata al supporto del reddito dell'azienda agricola. Tale installazione è subordinata all'approvazione di Piano di Investimento Aziendale (PIA) dell'azienda agricola, contenente anche tale previsione.

9 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.  
Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

10 Interventi attuabili attraverso il PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.
- Realizzazione di impianti fotovoltaici a terra finalizzati al supporto del reddito dell'azienda agricola

## **Art. 72 – Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1 Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*

U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

Sono inoltre ammessi, in quanto considerate attività integrative del reddito agrario ammesse negli ambiti AAP quelle riferite ai seguenti usi:, i seguenti usi:

- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 20. *Attività di parcheggio*
- U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 37. *Attività agrituristiche*
- U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- U 42. *Campeggi e villaggi turistici*
- U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44. *Impianti per l'ambiente*
- U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 47, 48, 49,, i seguenti ulteriori usi:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11.a *Pubblici esercizi senza giochi leciti*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*
- U 47 *Mobilità veicolare*

## 2 Interventi edilizi ammessi negli ambiti AAP

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) possono essere realizzati, anche in assenza di PIA, su una SF minima di 2,5 ha. La SC massima del singolo edificio non può superare i 600 mq.

Tali interventi sono soggetti ai parametri urbanistico-edilizi di cui all'art. 56 del presente RUE, con la limitazione per gli interventi diretti di un indice di edificabilità calcolato sull'intera area di intervento pari a 0,10 mq./mq.

Gli interventi convenzionati possono superare tale limite, entro i parametri di cui all'art. 71.

## 3 Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:

- tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli

ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di SC;

- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
- previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R.:20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

#### 4 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- - manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

### **Art. 73 – Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1 Tra gli ambiti individuati dal PSC per l'attuazione di "progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale", di cui all'art.78 del PSC, quelli che riguardano il territorio rurale sono soggetti, in assenza di strumento attuativo inserito nel POC, alla regolamentazione degli interventi ordinari, di cui ai commi seguenti.

2 Nelle aree comprese negli ambiti dei Progetti Speciali inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti Progetti Speciali in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), Demolizione.

3 Non sono ammessi interventi di Ampliamento, di Nuova Edificazione, né cambi d'uso rispetto agli usi legittimamente in essere, fino ad approvazione del POC e dell'eventuale strumento attuativo .

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

## **TITOLO 4 - RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### **CAPO 1 - TUTELA DELLE RISORSE PRIMARIE**

#### **Art. 74 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

##### DATI IDROGEOLOGICI DEI PROGETTI

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal p.c.: per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI VANI INTERRATI, DI STRUTTURE DI FONDAZIONE PROFONDA (PALI) E DI RETI FOGNARIE

##### *Condizioni di Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata TAV. 2 PSC*

2 Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti<sup>1</sup>, ad esclusione dei distributori di carburanti; l'esecuzione di vani interrati è consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal p.c.. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

##### *Condizioni di vulnerabilità alta TAV. 2 PSC*

3 Per ogni intervento edilizio che preveda la realizzazione di vani interrati, insieme al progetto edilizio dovrà essere presentata una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi l'eventuale danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda. Inoltre si dovranno assumere le precauzioni costruttive di cui agli articoli successivi. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono comunque da privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili.

##### *Opere pubbliche sotterranee*

4 I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di

---

<sup>1</sup> Per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, relative all'acqua, di cui all'elenco, allegato III alla Dir.96/91/CE del 24 settembre 1996 riferita alle emissioni.

influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

#### *Opere pubbliche di superficie*

5 Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento accidentale di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di acque di prima pioggia.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AGRICOLE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI) IN TERRITORIO URBANIZZATO O RURALE

#### *Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata TAV. 2 PSC*

6 Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive per gli insediamenti produttivi entro zone territoriali classificate a *Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata*:

- a) Realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- b) Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio non saranno inferiori allo 0,5 %, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliino in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani

sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.

PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E TERZIARIE SPARSE (IN TERRITORIO RURALE)

*Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata TAV 2 PSC*

7 Nelle zone territoriali classificate con *Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata e Alta*, negli interventi edilizi che comportino il riuso di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova edificazione, nel territorio rurale non dotato di rete fognante, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, potranno essere ammessi scarichi in superficie con idoneo sistema di trattamento, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento, da sottoporre a parere ARPA.

PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI E TERZIARIE URBANE (TERRITORIO URBANIZZATO O DA URBANIZZARE)

*Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata TAV 2 PSC*

8 Nel territorio urbanizzato o da urbanizzare classificato a *Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata* la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa.

9 Negli ambiti di cui al comma 8 le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio-grande ai sensi della L.R.14/99) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq devono essere impermeabilizzate; dovrà essere inoltre realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

**Art. 75 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili**

1 Entro le *zone di tutela assolute* delimitate nella tav.2 ("Tutele e vincoli di natura ambientale") del PSC, aventi raggio di 10 m. attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.

2 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav.2 ("Tutele e vincoli di natura ambientale") del PSC, aventi raggio di 200 m. attorno ai punti di captazione, conformemente all'art.21 comma 7 del D.Lgs. 152/99, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga

conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'art.44 del D.Lgs.152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

3 Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della LR 50/95, della Delibera C.R. n.570/97 e della Delibera G.R. n.641/98, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma1;

4 Entro le *zone di rispetto*, ai sensi dell'art.18 delle norme del PSC e nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interarti esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

5 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav.2 del PSC, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sono esclusi – oltre a quanto indicato al comma 1 - incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive artigianali e industriali
- attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze

dell'attività agricola eventualmente insediata

- realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA e dell'AUSL lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 2 precedente, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

**Art. 76 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – Zona di protezione**

1 Entro le *zone di protezione* delimitate nella tav. 2 del PSC, ai sensi dell'art.21 comma 5, Dlg.152/99 è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) aree cimiteriali;
- e) le attività estrattive vanno subordinate a:
  - criteri di gestione che non comportino rischi di contaminazione della falda;
  - definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività
  - criteri di recupero idraulico al fine di rispettare e favorire il rapporto fiume-falda
- f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- g) sono consentite discariche limitatamente a rifiuti non pericolosi come da DM 471/99, nonché a manufatti in cemento amianto bonificati come previsto dal DM 6/9/94 subordinandone la realizzazione a verifica delle misure di messa in sicurezza e di compatibilità idrogeologica su scala areale;
- h) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- j) pozzi perdenti;
- k) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

2 Entro le *zone di protezione*, ogni intervento edilizio che ecceda la ristrutturazione edilizia dell'esistente richiede:

- la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche, da realizzare attraverso la reti fognarie separate, e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere; è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- la limitazione della realizzazione di vani interrati con applicazione delle norme relative al territorio classificato con vulnerabilità estremamente elevata (art. 21 del PSC);
- le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie

intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

3 Per le attività produttive ammesse e per le altre attività insediabili (residenziali e terziarie) sono inoltre da applicare le prescrizioni relative alle modalità costruttive indicate ai punti a-d del comma 7 dell'art.21. del PSC ("Prescrizioni relative alle sedi di attività produttive");

4 Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti;

5 Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione, e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente RUE sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

#### **Art. 77 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato da HERA.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

#### **Art. 78 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate in idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:

- reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione; con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica. Il Comune prevede forme di incentivazione di tale.

3 E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

4 L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono

approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

#### **Art. 79 - Sorveglianza e controllo della Legionellosi**

1 La Regione Emilia-Romagna, con Delibera di G.R. n 1115 del 21/07/2008, ha approvato il documento denominato "Linee guida regionali per la sorveglianza e il controllo della Legionellosi", al fine di fornire una regolamentazione omogenea per la sua prevenzione. Il documento contiene indicazioni tecniche e modalità per l'analisi del rischio, finalizzate alla corretta progettazione e realizzazione delle reti idriche, allo scopo di rendere improbabile la colonizzazione e la moltiplicazione delle legionelle negli impianti di distribuzione dell'acqua calda e nei sistemi di condizionamento. In particolare le linee guida contengono le seguenti specifiche:

- requisiti tecnico-costruttivi per la realizzazione dei nuovi impianti idrosanitari e di condizionamento;
- indicazioni per la corretta gestione degli impianti a rischio e per il monitoraggio ambientale nelle strutture in indirizzo

2 Per i nuovi impianti idro-sanitari e di condizionamento in strutture sanitarie, sociosanitarie, turistico-recettive, termali ed altre strutture ad uso collettivo, si prevede il rispetto delle particolari tecniche costruttive definite nelle Linee Guida regionali. Gli impianti esistenti devono avere una corretta gestione e manutenzione come definita nelle Linee Guida. In entrambi i casi è obbligo la predisposizione della Valutazione del Rischio Documentata, come previsto dalla DGR 1115/2008 sopracitata.

### **CAPO 2 – PROMOZIONE DEL RISPARMIO ENERGETICO, IDRICO E DELLA QUALITA' ECOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 80 - Risparmio dei consumi idrici**

1 Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)
- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

I seguenti commi definiscono i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni suddette.

## **2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture**

Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio. Tale obbligo decade qualora dal dimensionamento dell'impianto, effettuato secondo i criteri di seguito indicati, ne risulta una vasca di accumulo di volume inferiore a 5,5 mc.

Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta del Permesso di Costruire:

- a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:
- manto di copertura privo di sostanze nocive;
  - collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
  - sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
  - pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
  - vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
  - sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
  - valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
  - pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
  - rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
  - eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

- b. Calcolo del volume della vasca, da eseguire determinato nel seguente modo:

### **Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)**

*per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. Equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:*

$$F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$$

*per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.*

### **Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)**

*Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:*

$$V.C. = S.C. \times P.C.$$

*dove:*

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

Il volume del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

$$S.A. = F. I. \times 40gg$$

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume del serbatoio di accumulo (S.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C..

c. *Dimensionamento della vasca di accumulo:*

La vasca di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito dovrà avere un volume pari ad almeno  $\frac{1}{4}$  del volume determinato ai sensi del precedente punto b).

3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 46/90. Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili:
  - Esterni agli edifici:
    - annaffiatura delle aree verdi;
    - lavaggio delle aree pavimentate;
    - lavaggio auto;
    - usi tecnologici.
  - Interni agli edifici:
    - alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
    - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
    - alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

**Art. 81 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

1 Tutti gli interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni Legislative Regionali in vigore al momento dell'intervento;

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato (PUA o POC qualora ne assuma i contenuti), comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile totale superiore a 1000 mq. deve essere valutata, ai sensi della L.R. 26/2004, art. 5 comma 4, la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e/o raffrescamento.

3 I PUA od i POC, qualora ne assumano i contenuti, devono prevedere nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10000 mq. l'alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o rigenerazione come opzione prioritaria.

4 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

5. L'art. 82 seguente definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni del presente articolo.

## **Art. 82 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

### **1 Applicazione dei requisiti tecnici delle opere edilizie negli interventi edilizi**

Tutti gli interventi edilizi sono soggetti alle disposizioni del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni Legislative Regionali in vigore al momento dell'intervento, nonché ai requisiti tecnici delle opere edilizie di cui al Titolo 7 che segue

### **2 Semplificazione delle procedure amministrative e razionalizzazione delle procedure regolamentari.**

L'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt. e diametro non superiore a 1 mt., nonché l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, 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, non sono soggetti al rilascio di alcun titolo abilitativo; dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 7 comma 1 della L.R. 15/2013. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Attività Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 13 L.R. 15/13.

A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi D.M. 37/08.

### **3 Incentivi**

Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazione edilizie di edifici esistenti, qualora si preveda la realizzazione degli impianti fotovoltaici e/o solari termici, soddisfacente un indice di produzione energetica superiore a quanto indicato, è possibile ottenere una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in conformità a quanto indicato nella Delibera Comunale di parametrizzazione degli Oneri Concessori alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli

sgravi.

#### **4 Classificazione della prestazione energetica degli edifici**

Il sistema di classificazione della prestazione energetica degli edifici è stabilito dalle disposizioni Legislative Regionali in vigore.

#### **5 Dotazione impiantistica per gli edifici industriali-artigianali**

Gli edifici industriali-artigianali di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, aventi superficie riscaldata superiore a 1.000 mq, devono essere dotati di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento, salvo sia dimostrata la impossibilità tecnica o la insostenibilità energetica dell'intervento, con idoneo studio di fattibilità.

### **Art. 83 - Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione urbana sostenibile**

#### PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ECOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1 Il R.U.E. promuove la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche forme di incentivazione economica e premialità progressiva, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità dell'abitazione per la cittadinanza.

2 I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

- Sicurezza: riduzione dei rischi di incidenti domestici
- Salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti
- Qualità ecologica: correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, progettazione e gestione delle aree verdi
- Risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (raccolta differenziata, risparmio energetico per l'illuminazione, ecc.)
- Tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.)
- Qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo
- Concorso alla qualità urbana: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano.

3 I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, potranno fruire di un incentivo costituito da una riduzione degli oneri di urbanizzazione e da ridotte aliquote fiscali, fissate annualmente in sede di Bilancio.

#### RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

4 Al fine di incentivare la qualificazione energetica e strutturale del patrimonio edilizio diffuso, si possono attivare forme di premialità progressiva negli interventi urbanistici ed edilizi a

tutti gli edifici esistenti alla data del 30 giugno 2009 (data di entrata in vigore della normativa tecnica anti-sismica) aventi una superficie complessiva (SC) non superiore a 650 metri quadrati.

5 La premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti potrà essere applicata una sola volta ad intervento diretto a tutti gli edifici negli ambiti consolidati classificati AC.s, AC e AC.c, APS.i, APC.i, APS.t e APC.t, oltre che in tutti i fabbricati ad uso residenziale (uso U1) presenti nel territorio rurale, con le caratteristiche e le limitazioni previste dal RUE. La sua applicazione è esclusa dal calcolo della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti. In caso di una successiva demolizione del fabbricato la quota derivante dalla premialità progressiva non potrà più essere utilizzata, e il calcolo della SC ammessa sarà determinato dall'indice di edificabilità dell'area.

6 Sono esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni gli ambiti e gli edifici ricompresi nei perimetri assoggettati a PUA o IUC. Sono inoltre esclusi dalla possibilità d'intervento tutti i fabbricati soggetti a vincolo conservativo di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RC), come individuati nella tavola 2 del RUE.

7 La premialità progressiva può consentire la realizzazione di interventi di ampliamento dell'edificio originario, sia in sopraelevazione sia attraverso la costruzione di manufatti edilizi in adiacenza allo stesso, e richiede obbligatoriamente la valutazione della sicurezza dell'edificio. Qualora dell'esito della valutazione risulti necessario un intervento strutturale di miglioramento sismico, questo deve essere previsto obbligatoriamente per l'intera costruzione originaria nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

#### AMBITI CONSOLIDATI E TERRITORIO RUALE

8 Negli ambiti AC.S, AC e AC.c e negli edifici residenziali nel territorio rurale: gli interventi di ampliamento, fino ad un massimo del 20 per cento della superficie complessiva (SC) esistente, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla Delibera dell'Assemblea legislativa regionale vigente al momento della realizzazione dell'intervento, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.

9 Negli ambiti AC.S, AC e AC.c e negli edifici residenziali nel territorio rurale: gli interventi di ampliamento, fino ad un massimo del 30 per cento della superficie complessiva (SC) esistente, sono realizzati con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.

10 Negli ambiti AC.S, AC e AC.c e negli edifici residenziali nel territorio rurale: la quota massima dell'ampliamento ammissibile del 40 per cento della superficie complessiva (SC) esistente è riservata agli interventi di demolizione totale e ricostruzione. Detti interventi sono realizzati con l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, e nel pieno rispetto della normativa antisismica.

#### AMBITI PRODUTTIVI

Negli ambiti produttivi, i fabbricati ad uso non residenziale possono beneficiare di una

premialità del 10 per cento di ampliamento della superficie complessiva (SC) esistente, ricavabile soltanto all'interno del volume esistente, applicata una solo volta a intervento diretto, in relazione a un intervento di miglioramento sismico.

Negli ambiti produttivi, i fabbricati ad uso non residenziale possono beneficiare di una premialità del 20 per cento di ampliamento della superficie complessiva (SC) esistente, ricavabile soltanto all'interno del volume esistente, applicata una solo volta a intervento diretto, in relazione a un intervento di miglioramento sismico e contemporaneamente di bonifica dell'amianto presente in copertura oppure di miglioramento energetico.

Negli ambiti produttivi i fabbricati non a uso residenziale possono beneficiare di una premialità del 25 per cento di ampliamento della superficie complessiva (SC) esistente (senza limite dimensionale massimo), ricavabile soltanto all'interno del volume esistente, applicata una solo volta a intervento diretto, in relazione a un intervento di miglioramento sismico e contemporaneamente di bonifica dell'amianto presente in copertura e contemporaneamente di miglioramento energetico.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

13 Gli interventi di nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM), derivanti dall'applicazione della premialità progressiva prevista dal presente articolo, dovranno essere presentati con le procedure ordinarie previste dal RUE e dalla legislazione vigente in materia per le due categorie di intervento. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione sono realizzati nel rispetto del codice civile, per quanto concerne in particolare la disciplina del condominio negli edifici e la tutela dei diritti dei terzi, nonché delle disposizioni legislative e della normativa tecnica aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

14 Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può essere aumentato, per gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione, realizzati all'interno degli ambiti consolidati (AC), nel rispetto della seguente condizione nel rapporto tra superficie complessiva destinata a residenza e numero di alloggi:  $SC / n.ro \text{ alloggi} \geq 65 \text{ mq}$ . Gli interventi nel territorio rurale possono consentire solamente la possibilità di una sola unità immobiliare aggiuntiva alle esistenti nell'edificio originario, nel rispetto della seguente condizione nel rapporto tra superficie complessiva destinata a residenza e numero di alloggi:  $SC / n.ro \text{ alloggi} \geq 90 \text{ mq}$ .

15 Il POC può estendere l'applicazione delle forme di premialità ad edifici non aventi le caratteristiche dimensionali precedentemente definite. A tal fine, è compito del POC identificare il perimetro d'intervento, gli incentivi volumetrici o altre forme di premialità che espressamente favoriscano la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale o la ristrutturazione e recupero con requisiti di alta efficienza energetica. Il POC può inoltre pianificare e disciplinare l'organizzazione urbanistica derivante dalle premialità progressive degli edifici previsti in trasformazione e ricompresi in un perimetro d'intervento anche da più fabbricati.

**CAPO 3 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E SICUREZZA****Art. 84 – Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli**

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.
2. Nelle porzioni perimetrate di ambiti APS (soggette a PUA o a Intervento Unitario Convenzionato), in sede di POC o di convenzionamento il Comune può assegnare i diritti edificatori calcolati anche in base alla superficie delle aree ECO, pur restando tali aree non edificabili.
3. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
4. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.
5. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.
6. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.
7. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

**Art. 85 - Verde pubblico e privato**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della

consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nei casi di demolizione e successiva nuova costruzione, e negli interventi di ampliamento (limitatamente alla quota di ampliamento) deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6.

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 20% della SC esistente alla data di adozione del RUE (realizzati anche attraverso interventi successivi di Nuova Costruzione e Ricostruzione) è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

**Art. 86 - Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico**

1 Il Comune persegue nella pianificazione urbanistica obiettivi di qualità al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ed assicura nei propri strumenti generali ed attuativi il rispetto delle disposizioni di Legge vigenti.

2 Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati dal PSC e dal RUE come territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi o comunque ad un'a distanza inferiore a 300 m. dai nuclei abitati. Sono altresì vietate le localizzazioni nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive.

3 Gli impianti per l'emittenza radio e televisiva vengono autorizzati dal Comune, acquisito il parere dell'ARPA e dell'AUSL, garantendo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici individuati agli articoli 3 e 4 del D.M.n.381 del 1998.

4 Gli impianti fissi di telefonia mobile vengono autorizzati dal Comune, acquisito il parere dell'ARPA e dell'AUSL.

5.1 *Recepimento del PLERT vigente della Provincia di Modena (appr. Del.C.Prov. n.72 del 14/04/04)* La zona sita in località Mezz'Osso in fregio alla via Vandelli, individuata nella cartografia del PSC e del RUE, è finalizzata all'installazione di antenne per l'emittenza Radio e Televisiva. In questa zona si applicano le procedure previste per la localizzazione delle opere pubbliche previste dalla normativa statale e nazionale vigente in materia, nel rispetto delle direttive, prescrizioni e indirizzi delle norme tecniche di attuazione del PLERT.

5.2 Gli impianti per l'emittenza sono autorizzati dal comune con le modalità e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente. Il rilascio di autorizzazione per i nuovi impianti è riservata in via prioritaria alle emittenti che presentano dei piani di risanamento per delocalizzazione degli impianti e che prevedono le nuove installazioni consortili su un unico supporto, anche in consorzio con eventuali nuove emittenti.

5.3 Al fine di razionalizzare le installazioni e ottimizzare la mitigazione dell'impatto visivo è opportuno provvedere alla gestione consorziale delle aree e delle installazioni. Tutti gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione dell'impianto sono a carico del gestore dell'impianto stesso.

**CAPO 4 - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI****Art. 87 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

- 1 Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas

e di altre forme di energia;

- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.

2 Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3 Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m. 100;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 200;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4 Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

5 In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

6 Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui conformi alla DGR 1053/2003.

7 Gli interventi relativi alle infrastrutture individuate nel PSC con apposito simbolo:

- (t) impianti tecnologici (depuratore, isola ecologica)
- (c) cimiteri

sono attuati dal POC che definisce, in forma coordinata con il Programma triennale delle opere pubbliche, le priorità e le modalità di intervento per l'attuazione del programma pluriennale di interventi infrastrutturali, anche attraverso l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli enti e Aziende competenti. E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.

#### **Art. 88 - Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COLL-S e urbano COLL-U) la cartografia del RUE individua, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL-L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

3 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| COLL-S (G-F)  | Galleria Ferrari                    |
| COLL-S (CULT) | Villa e parco Rangoni - Machiavelli |

4 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di LIVELLO URBANO sono classificati in:

COLL-U.a ATTREZZATURE COLLETTIVE:

|                 |                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| COLL-U.a(sa)    | Strutture sanitarie e assistenziali                                                     |
| COLL-U.a(CH)    | Sedi di culto e attività correlate                                                      |
| COLL-U.a(PA)    | Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile |
| COLL-U.a(Spet)  | Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano                                        |
| COLL-U.a(C-ASS) | Centri di assistenza e servizi sociali di livello urbano                                |
| COLL-U.a(Cult)  | Sedi di attività culturali di rilievo urbano                                            |
| COLL-U.a(AS)    | Sedi di attività assistenziali di rilievo urbano                                        |
| COLL-U.a(Pol)   | Sedi di attività politiche di rilievo urbano                                            |

COLL-U.b ISTRUZIONE:

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| COLL-U.b(SM) | Scuole Medie Inferiori |
|--------------|------------------------|

COLL-U.c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE:

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| COLL-U.c(Sport) | Impianti e attrezzature sportive di livello urbano |
| COLL-U.c(Par)   | Parchi urbani                                      |

COLL-U.d      PARCHEGGI:

COLL-U.d(PARK)    Parcheggi pubblici di livello urbano

5    Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-L di LIVELLO LOCALE sono classificati in:

COLL-L.a      ATTREZZATURE COLLETTIVE

COLL-L.a(san)    Servizi sanitari

COLL-L.a(sas)    Sedi di associazioni

COLL-L.a(civ)    Centri civici, attrezzature sociali

COLL-L.a(ch)    Culto

COLL-L.a(c-ass)    Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

COLL-L.b      ISTRUZIONE

COLL-L.b(an)    Asili nido

COLL-L.b(sm)    Scuole materne

COLL-L.b(se)    Scuole elementari

COLL-L.c      VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE

COLL-L.c(sp)    Attrezzature sportive

COLL-L.c(gia)    Parchi e giardini di quartiere

COLL-L(ped)    Spazi pubblici pedonali

COLL-L.d      PARCHEGGI LOCALI.

6    Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

7    **Usi ammissibili** – Negli ambiti classificati COLL-U e COLL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

U8 – *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U15 – *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

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

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

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

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U43 – *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U45 – *Impianti di trasmissione (via etere)*

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

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

U11.a - *Pubblici esercizi senza giochi leciti*

U8 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.*

**8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento edilizio diretto.

**9 USI AMMESSI E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI** per ciascun tipo di attrezzatura

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 5 che precede..

**10** Interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.

In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

**11 COLL-U.a – COLL-L.a AREE PER SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO URBANO E LOCALE:**

**USI AMMESSI:**

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

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,60 mq/mq.

NP max = 2

Q ≤ 40%.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

**12 COLL-U.b – COLL-L.b AREE PER ISTRUZIONE DI LIVELLO URBANO E LOCALE**

**USI AMMESSI:**

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

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 50%.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

**13 COLL-U.c(PAR) - COLL-L.c(Par) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (PARCHI TERRITORIALI – PARCHI URBANI)****USI AMMESSI:**

U11.a - *Pubblici esercizi senza giochi leciti*

U8 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

**USI AMMESSI PREVIO CONVENZIONAMENTO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

U42 – *Campeggi e villaggi turistici*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

**14 COLL-U.c(SPORT) - COLL-L.c(Sport) AMBITI PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT****USI AMMESSI:**

U11.a - *Pubblici esercizi senza giochi leciti*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

**USI AMMESSI PREVIO CONVENZIONAMENTO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:**

U40 – *Attività ricettive alberghiere*

U42 – *Campeggi e villaggi turistici*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

UF max = 0,20 mq/mq.

UF max = 0,05 mq/mq. per usi U40 e U42

SP min. = 70%;

**MODALITÀ DI INTERVENTO:**

*Intervento diretto.*

**15 COLL L-U.d - COLL-L.d - AMBITI PER PARCHEGGI PUBBLICI****USI AMMESSI:**

U8 - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

SP min. = 40% per i parcheggi a raso.

**MODALITÀ DI INTERVENTO:**

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

## **16 Ambiti per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.**

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 5 delle norme di PSC sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

### **17 DOT(P) – Spazi e attrezzature private di uso pubblico**

Il RUE perimetra un ambito in località Pozza assoggettato a convenzione per usi pubblici (area a parco attrezzato e per manifestazioni all'aperto), che non rientra nel calcolo delle dotazioni pubbliche, ma concorre all'offerta di spazi per usi collettivi.

## **Art. 89 - Parcheggi: definizioni**

1 I parcheggi sono distinti in due classi:

1) ***parcheggi pubblici (P)***, che si distinguono in:

1.1) *di urbanizzazione primaria (P1)*;

1.2) *di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2)*;

2) ***parcheggi privati***, che si distinguono in:

***privati pertinenziali:***

2.1) *di uso riservato (Pr)*;

2.2) *di uso comune (Pc)*;

***privati non pertinenziali:***

2.3) *di uso riservato*

2.4) *di uso comune.*

2 I ***parcheggi pubblici (P)*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3 I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

4 I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.

5 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

6 I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

7 I **parcheggi privati pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8 Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 91 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

9 I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 m. salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

10 I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali**:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 91;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

#### **Art. 90 - Parcheggi: requisiti tipologici**

1 Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune *Pc* e in quelli pertinenziali *Pr* le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m.2,5 x 5,0.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica il posto auto convenzionale misura m.2,50 x 5,00.

2 Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3 I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

4 Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq.3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

7 Le autorimesse a servizio delle attività di noleggio auto senza conducente devono avere i seguenti requisiti dimensionali:

- 12,5 mq. (esclusi accessori e servizi) in caso di esercizio dell'attività con singolo autoveicolo;
- 25,00 mq./veicolo (esclusi accessori e servizi) in caso di esercizio dell'attività con 2 o più veicoli;

#### **Art. 91 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (*Pr* e *Pc*)**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione del presente comma è subordinata all'esistenza di idonea area.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

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

4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Nel caso che in adiacenza agli immobili oggetto di mutamento di destinazione d'uso (e comunque a distanza non superiore a 100 m.) esistano aree di parcheggio pubblico, potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti auto richiesti dalla norma su tali aree, previa monetizzazione della quota non realizzata direttamente.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della l. n.122/89.
10. Per gli usi U1 e U2 andranno previsti inoltre negli interventi di NC e RE (con integrale demolizione e ricostruzione) di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, se dotate di aree condominiali, spazi comuni coperti specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto.
11. Per tutti gli altri usi in cui è prevista la realizzazione di parcheggi pertinenziali di uso comune e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni coperti specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere per la sosta di biciclette nella misura minima di un posto bici ogni 5 posti auto.

**TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (Pr + Pc) IN RELAZIONE AGLI USI**

- U1      *Residenza*
- U32    *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

- U3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*
- U14 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*
- U19 *Attività sanitarie e assistenziali*

1 posto auto ogni 25 mq. di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
- U13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
- U51 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

1 posto auto ogni 50 mq. di SC o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

- U4 *Studi professionali e uffici in genere*
  - U11 *Pubblici esercizi*
  - U16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - U21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- 1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione, tutti di tipo Pc (uso comune).

- U6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
- U7 *Grandi strutture di vendita al dettaglio*

i valori minimi sono definiti come segue:

| Esercizi<br>con superficie di<br>vendita | ALIMENTARI          | NON ALIMENTARI      |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                          | un posto auto ogni: | un posto auto ogni: |
| fino a 400 mq.                           | 30 mq.di SV         | 40 mq di SV         |
| da 400 a 800 mq.                         | 18 mq di SV         | 25 mq di SV         |
| da 800 a 1500 mq                         | 13 mq.di SV         | 20 mq di SV         |
| Oltre 1500 mq.                           | 8 mq di SV          | 16 mq di SV         |

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la

somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

- U9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*
- U10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U27 *Attività manifatturiere artigianali o industriali*
- U28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
- U29 *Attività estrattive*
- U30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
- U31 *Attività per la logistica delle merci*
- U38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

- U17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17*

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
- 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U37 *Attività agrituristiche*
- U40 *Attività ricettive alberghiere*
- U41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

- U42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

11. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per fabbricati ad uso diverso da quello residenziale e con superficie superiore a 500 mq di SC, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

idonee a permettere la connessione di una vettura ogni 5 posti auto, siano essi pertinenziali (Pr) o comuni (Pc).

#### **Art. 92 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio convenzionale = 120 mq. di SC (orientativamente 90 mq. di SU + 50 mq. di S.ac.);  
dimensione media della famiglia = 2,40 persone (al 2017);  
quindi 100 mq. SC = 2,00 abitanti teorici.

3. **Negli interventi edilizi diretti** (non programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di SC); al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere monetizzata;

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P1 = 40 mq.ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

D) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52:

non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq.ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq.ogni 100 mq. di SC.

E) Negli interventi diretti entro gli ambiti AC.s, IS, ES le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma.

4. **Nei Piani Urbanistici Attuativi** (programmati nel POC):

Per gli usi U1 e U2 andranno inoltre previsti negli interventi di NC e RE (con integrale demolizione e ricostruzione) di unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, spazi comuni pubblici specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto.

Per tutti gli altri usi in cui è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e nelle strutture pubbliche andranno previsti spazi comuni specificamente attrezzati per il deposito di biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici ogni 5 posti auto.

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

P1 = 10 mq. ogni 100 mq. di SC;

V = 50 mq. ogni 100 mq. di SC, di cui non meno di 10 mq. di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

P1 = 5% della ST.;

V = 10% della ST.

D) Per gli usi U11, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.5. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

| da \ a                                            | U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26 | U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42 | U 9, 27, 28, 30, 31 |
|---------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|
| U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26, 32                  | NO                           | SI                                                | NO                  |
| U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42 | NO                           | NO                                                | NO                  |
| U 9, 27, 28, 30, 31                               | SI                           | SI                                                | NO                  |

|                              |    |    |    |
|------------------------------|----|----|----|
| U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 | SI | SI | SI |
|------------------------------|----|----|----|

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all'art. 5 della L. 10/1977.

8. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree V in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree V, fino a concorrenza della somma P+VU prescritta.

9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 91

L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 93 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il

rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come V le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m.5 lungo le strade extraurbane secondarie. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree V per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.

8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC può definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

9. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità

dell'area.

10 Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria e devono essere previste in tutti i comparti assoggettati a PUA, nella misura di uno stallo per la ricarica ogni 20 posti auto per piani che prevedono una dotazione superiore a 50 posti auto pubblici. Eventuali ulteriori dotazioni per i singoli PUA possono essere definite dal POC.

#### **Art. 94 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1 Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R.20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e del prezzo di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

2 Di norma negli interventi edilizi diretti si monetizza quando:

- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

Nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3 In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4 Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

**CAPO 5 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ****Art. 95 - Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dal Comune ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

*Strade extraurbane principali - Tipo B* (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

*Strade extraurbane secondarie - Tipo C* (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine)

Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.

*Strade urbane di quartiere -Tipo E* (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.

*Strade extraurbane locali - Tipo F* (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

*Strade urbane locali - Tipo F* - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto

2 Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

**Art. 96- Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane****1. USI AMMESSI:**

- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

## **2. TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:** tutti

3 Relativamente alla dimensioni e caratteristiche delle strade di urbanizzazione, si rimanda a quanto stabilito dal Regolamento Viario Comunale vigente (allegato al Piano Generale del Traffico Urbano), e per tutto quanto non disciplinato dal regolamento Comunale al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade".<sup>4</sup> Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

### **Art. 97 – Strade private in territorio rurale**

1 Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2 La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

### **Art. 98 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

1. **INDIVIDUAZIONE.** La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC. sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2. **USI AMMESSI.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi

U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso

U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 85.

3 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art 35 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

4 Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 91
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 91

5 **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.** Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso U10 (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione*), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 101.

#### 6 **DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.**

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

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

è ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

7 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

8 Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

9 Allineamento prevalente per le nuove costruzioni

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

#### **Art. 99 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1 **INDIVIDUAZIONE.** Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2 **REQUISITI TIPOLOGICI.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3 La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

4 I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5 Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

6 Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

7 Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m

8 Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

9 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### **Art.100 – Infrastrutture**

##### *MOB – APS.i(p) – Ambito Specializzato per logistica e attività produttive*

1 Si tratta di ambito di nuovo insediamento da attuare previo inserimento nel POC e approvazione di strumenti attuativi.

L'ambito è proposto al PTCP della Provincia di Modena come Polo Funzionale, e sarà definito negli aspetti infrastrutturali, ambientali e funzionali dal POC.

Il PSC prevede che il POC possa assegnare diritti edificatori fino ad un massimo costituito dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,50 mq./mq. di ST, a fronte della riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area attualmente utilizzata per la logistica aziendale in località di Gorzano di Maranello..

##### *MOB-bt – Bus Terminal*

2 L'ambito destinato a Bus Terminal si attua attraverso POC, nell'ambito del Progetto di riorganizzazione del sistema di Trasporto Pubblico Locale (TPL) curato dall'Agenzia per la Mobilità della Provincia di Modena. Il PSC prevede che il POC possa assegnare diritti edificatori fino ad un massimo costituito dall'applicazione dell'indice territoriale di 0,10 mq./mq. di ST, per servizi e attrezzature.

#### **Art. 101 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1 Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate nel PSC e nel RUE,.

2 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della L.R. 24/03/2000 n. 22, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

e delle norme di cui ai commi seguenti.

#### **3 AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI**

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 96;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;

- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nelle aree cartograficamente individuate dal RUE;

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 IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

#### 4 PARAMETRI EDILIZI

UF max = 0,25 mq/mq (con esclusione delle pensiline)

H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

#### 5 DESTINAZIONI D'USO complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi senza giochi leciti (U11.a);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli, esclusivamente negli ambiti produttivi.
- Autonoleggio;
- Esposizione e/o vendita e/o assistenza veicoli alimentati da propellenti non derivanti dal petrolio (non oil);

L'inserimento di tali funzioni complementari all'impianto per distribuzione carburanti, potrà avvenire solo a condizione si provveda all'integrale reperimento delle dotazione di parcheggi corrispondente alle destinazioni edilizie realizzate, nelle quantità prescritte ai precedenti artt.li 75 e 76;

#### 6 PRESCRIZIONI in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed

avere una profondità minima di m 0,8.

## **7 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Gli impianti di autolavaggio dovranno essere realizzati con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nei settori di lavaggio e prelavaggio;

## **8 ATTUAZIONE**

L'ampliamento di impianti di distribuzione di carburanti esistenti può avvenire per intervento edilizio diretto. La cartografia del RUE individua alcuni ambiti territoriali idonei per l'insediamento o il trasferimento di impianti di distribuzione carburanti. L'insediamento di nuovi impianti deve essere definito in sede di POC.

## **9 IMPIANTI PREESISTENTI**

Gli impianti di distribuzione preesistenti esterni o interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

# **CAPO 6 – RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI**

## **Art. 102 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1 Ai fini dell'applicazione della vigente normativa di riferimento le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2 Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di attenzione";

3 In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico vanno definite unicamente con le procedure di cui agli articoli 5.1.3 e 6 del Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 Maggio 2008 (Distanza di Prima approssimazione DPA).

- 4 All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili quali: le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
- 5 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
- 6 Per ogni titolo abilitativo o Comunicazione di Inizio Lavori per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, dimostrare dovrà essere verificata l'effettiva distanza di prima approssimazione, nelle more di quanto indicato dal Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 Maggio 2008.
- 7 La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
- 8 Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

#### **Art. 103 - Impianti Fotovoltaici a terra**

1. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza elettrica nominale superiore a 20 KWp è subordinata all'inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC), fatto salvo quanto indicato nelle norme specifiche degli ambiti e nel rispetto dei contenuti della Deliberazione Assemblea della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6/12/2010.
2. Sono fattori escludenti per la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra:
  - a) Gli ambiti agricoli di particolare pregio e/o nelle quali sono espressamente inibiti interventi di trasformazione non direttamente connessi all'esercizio dell'attività agricola (AVA, AVA.F, ARP);
  - b) Le opere che comportano la impermeabilizzazione di suoli;
  - c) i siti della "Rete Natura 2000";
  - d) Le zone A e B dei parchi regionali;
  - e) le riserve naturali regionali e le aree di riequilibrio ecologico.L'esclusione di cui sopra non si applica agli impianti:
  - a) esclusivamente finalizzazioni alla produzione per autoconsumo;
  - b) con potenza nominale fino a 20 KWp;
  - c) realizzati sulle coperture degli edifici o fabbricati agricoli, civili, industriali o sulle aree pertinenziale a essi adiacenti;
  - d) da realizzarsi in aree industriali dimesse.
3. All'interno degli ambiti ad alta vocazione agricola (APA) la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale (IAP) secondo quanto stabilito al successivo art. 56.

**Art. 104- Gasdotti**

1 La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2 Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

**Art. 105 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1 Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 51; è ammesso inoltre l'uso U 5 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:  
- H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28 nonché di quanto disposto dalla Legge Regionale 27/07/2004 n. 19. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi previsti dalle Leggi suddette.

## **TITOLO 5 – COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **Art. 106 – Rimando a disposizioni normative sovraordinate**

Si rimanda alla normativa sovraordinata di riferimento relativamente a competenza, modalità di attuazione e adempimenti dei singoli procedimenti

Per quanto non definito dalla normativa sovraordinata o da essa delegato alla regolamentazione Comunale e per ulteriore specifiche sui procedimenti, si rimanda ai successivi articoli.

### **Art. 107 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative.

### **art. 108 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere:
  - a) il titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) Relazione geologica e di analisi geotecnica e sismica del terreno;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- l) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC.;
- m) computo metrico-estimativo delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano;
- n) dichiarazione del responsabile del servizio attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A, in Ambito consolidato storico AC.s o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
- o) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- p) per gli interventi di nuova urbanizzazione, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di Su totale superiore a 1000 mq., la valutazione di quanto previsto all'art.5, 4° comma, lettera a), della L.R. 26/2004 in materia energetica;
- q) Studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, cogenerazione, ecc..) con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante;
- r) Valutazione di situazione acustica (valutazione di clima acustico per piani con destinazione residenziale, previsione di impatto acustico per piani con destinazione produttiva e/o commerciale), redatta ai sensi della L.R. 15/01 e della D.G.R. 673/04;
- s) per gli interventi su edifici o aree caratterizzati dalla presenza di materiali contenenti amianto, deve essere presentata una scheda di valutazione del rischio alla potenziale esposizione. Tale scheda, da allegare obbligatoriamente alla presentazione del PUA, deve

essere redatta secondo le "Linee guida per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e per la valutazione del rischio", redatte dall'Assessorato Politiche per la Salute - Servizio Sanità Pubblica della Regione Emilia-Romagna.

t) relazione di indagine archeologica preventiva, di cui all'art. 22 comma 7 delle Norme di PSC;

u) schema di convenzione.

2. Ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PSC (art.3 L.R.20/2000) la documentazione di cui al comma 1 deve contenere la versione informatizzata (formato dwg o dxf) e georeferenziata della planimetria generale, su base informatizzata fornita dal Comune.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC; ad esempio: verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera s) deve almeno contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto p),  
le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato dwg o dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.

5. Alla proposta di PUA dovranno inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, se necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza

degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei 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.

- 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.
- Autorizzazione del Ministero della Difesa (Direzione Generale dei Lavori e del Demanio) alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Dirigente preposto o suo delegato.

#### **Art. 109 – Intervento Unitario Convenzionato**

1 Nelle parti di ambiti urbani consolidati individuate dal PSC può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte della Giunta Comunale, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.)

2 Per l'Intervento unitario sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA.

#### **Art. 110 - Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi:

- a) Dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi DPR 445/00, attestante la proprietà o copia dei contratti di affitto di fondo rustico;
- b) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- c) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- d) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;

- e) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- f) Relazione tecnico economica descrittiva del Piano di investimento che dovrà evidenziare:
  - 1) caratteristiche dell'azienda condotta (ubicazione, tipo di conduzione, numero di coadiuvanti/collaboratori presenti in azienda, modello organizzativo, dotazione di fabbricati aziendali e relativo uso, strutture fondiari disponibili con relative caratteristiche infrastrutturali, indirizzo produttivo e relativa aderenza alla vocazione territoriale, appartenenza ad una specifica filiera produttiva, appartenenza ad organismi associativi di prodotto, appartenenza ad uno specifico sistema qualità alimentare, esperienze lavorative e formative maturate dall'imprenditore);
  - 2) piano degli investimenti proposto specificando quantità e caratteristiche degli stessi oltre al loro importo unitario;
  - 3) le trasformazioni che l'azienda intende perseguire legate al miglioramento economico, tecnico, organizzativo, di mercato, imprenditoriale, ambientale evidenziandone la coerenza con il requisito di miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale
  - 4) le trasformazioni in termini di bilancio aziendale Stato fatto o di partenza (I dati economico contabili dovranno essere desunti da quelli aziendali, riferiti all'anno precedente) e Stato di Arrivo;
  - 5) Elenco degli investimenti previsti, compresi quelli edilizi, indicando per ciascuno la tipologia, il costo, le caratteristiche tecniche, le finalità, il settore produttivo cui è asservito, gli elementi di innovazione introdotti. Indicare l'eventuale riuso dei fabbricati aziendali dismessi o non utilizzati;
  - 6) Sintesi degli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico (mitigazione paesaggistica, compensazione, completamento della rete ecologica, manutenzione degli assetti idrogeologici);
- g) Possesso della certificazione di I.A.P;
- h) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede/si presenta il relativo titolo abilitativi edilizio;
- i) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- l) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

**Art. 111 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito denominata C.Q.) è l'organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nelle materie definite dalla normativa regionale.

2 I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico-culturale).

3 Tenendo conto dei contenuti e delle norme del PSC, del RUE e del POC vigenti, la Commissione redige un documento guida sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri, ed eventualmente un documento di indirizzi per la qualificazione della progettazione architettonica in particolare nelle relazioni con il contesto urbano e con il paesaggio.

4 Le determinazioni conclusive del reponsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia che non risultano, anche in parte, conformi al parere della Commissione, sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame.

5 Al termine del proprio mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

6 La C.Q. quale unico organismo del Comune preposto alla materia riguardante la qualità architettonica ed edilizia attuabile nel territorio comunale, per le competenze attribuitele, costituisce elemento di riferimento ed indirizzo per la progettazione di opere pubbliche e private.

**COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE**

7 La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta:

- dal Dirigente dell'Area Tecnica, o suo delegato, in qualità di Presidente;
- da quattro componenti, scelti in base al curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica e infrastrutture, progettazione architettonica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro.

E' possibile integrare i componenti con altri due membri, scelti tra i responsabili di servizi territoriali degli Enti pubblici (a cui non sia demandato per legge l'espressione di parere dmerito) ed ai rappresentanti delle associazione di categoria degli agricoltori.

8 La Giunta comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza.

9 La C.Q. dura in carica tre anni. I suoi componenti possono essere riconfermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

10 I componenti che non partecipano a 3 sedute consecutive risulteranno decaduti e la Giunta Comunale provvederà a nominare i nuovi membri suppletivi.

11 Segretario verbalizzante della C.Q., senza diritto di voto, è un Istruttore Tecnico dello SUE, designato dal Presidente. L'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria tecnica e formale dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della C.Q.

#### **FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DELLA COMMISSIONE**

12 La C.Q. si riunisce su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna riunione.

13 Le adunanze sono valide se intervengono almeno tre componenti oltre il Presidente.

14 La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine del giorno:

- a) parere favorevole, motivato, se necessario;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato;
- c) parere contrario, motivato.

15 E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

16 I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto sul progetto costituisce per i componenti la C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. E' altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto il permesso di costruire e/o ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

17. Delle adunanze della C.Q. viene redatto un apposito verbale firmato dal presidente, dal Segretario, e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto al dicitura "ESAMINATO NELLA RIUNIONE DEL \*\*\*\* DALLA C.Q.".

18. I verbali e i pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, presso lo Sportello Unico dell'edilizia attraverso la pubblicazione in forma cartacea.

19. Ai componenti la C.Q. è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.

#### **Art.112 – Documentazione aggiuntiva richiesta per gli interventi diretti che prevedono la realizzazione di opere ad uso parcheggio e/o verde da cedere all'Amministrazione Comunale**

Per gli interventi diretti che prevedono la realizzazione di opere ad uso parcheggio e/o verde di successiva cessione all'Amministrazione Comunale, deve essere presentata la seguente ulteriore documentazione:

- a). Elaborati specifici con la rappresentazione tecnica delle aree di cessione ovvero disegni

esecutivi coerenti per elencazione e tipologia a quelli indicati all'interno del regolamento di attuazione del codice degli appalti e contratti;

b). Comunicazione, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, del nominativo del soggetto che effettuerà le operazioni di collaudo delle opere da scegliersi in base ad un elenco di professionisti disponibile c/o l'Amministrazione Comunale;

c). Sottoscrizione dell'atto d'obbligo di cui al precedente art. 77 comma 7;

### **Art. 113 – Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio. La Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al competente Ufficio separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il

Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

#### **Art. 114 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali, e per quanto di competenza del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL, ai sensi del D.L.gs 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. I controlli sono diretti a verificare:

- la conformità delle opere realizzate rispetto alla segnalazione certificata di inizio attività o al permesso di costruire;
- che il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

3. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, nonché quando dovuto da altri soggetti pubblici e privati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della denuncia/segnalazione certificata di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni e le manutenzioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al relativo titolo abilitativo edilizio ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 121 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia

#### **RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

#### **Art. 115 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare

la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:

- le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40)
- insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima = 30 mq per alloggio) o di altezza ( $h$  media = 2,20 m)
- insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione
- mancanza di acqua potabile
- assenza di servizi igienici
- mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

#### **Art. 116 - Abusi edilizi di minore entità**

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né della superficie complessiva SC, e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04, e non interessino edifici ricadenti in ambiti IS, e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi 10 anni dall'ultimazione delle relative opere.

2. In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammesso, senza che ciò costituisca violazione edilizia, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

3. Nei casi di cui al primo e secondo comma non si procede all'applicazione d'ufficio delle sanzioni.

## **TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla giunta comunale.

### **Art. 117 - Dotazioni territoriali**

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al Capo 3.4 delle norme di PSC e al Titolo 3 del presente Regolamento.
2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al Titolo 3 delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali APS e comunali APC.
3. Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal PSC, per ciascun ambito AC, AR e AN, MOB, APS, APC nell'Allegato "Schede relative agli ambiti" che costituisce parte integrante delle norme del PSC.
4. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'art. 6 del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.
5. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
6. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.
7. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE ed eventuali POC e PUA) è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

**Art. 118 – Contributo di costruzione – Definizione e composizione**

1. Il CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede o presenta il titolo abilitativo, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 140 del presente Regolamento.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali , regionali e comunali.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – COMPOSIZIONE2. Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- a oneri di urbanizzazione
- b costo di costruzione

e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con segnalazione certificata di inizio attività.

3. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a.1 oneri di urbanizzazione primaria U1
- a.2 oneri di urbanizzazione secondaria U2
- a.3 oneri D ( contributo per lo smaltimento dei rifiuti ) e oneri S ( contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche )
- a.4 eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 e all'art.139 del presente Regolamento e relative Delibere comunali di recepimento);
- oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art.139 del presente Regolamento e relative Delibere comunali di recepimento).

**Art. 119 – Contributo di costruzione – Disposizioni generali****1 Disposizioni Generali**

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (U1 –U2 – D- S - Cc) PER INTERVENTI PARZIALI

1.a Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento.

1.b Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le

opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

1.c Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU);

1.d Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento.

1.e Nel solo caso di intervento di ristrutturazione edilizia anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi dei precedenti punti

1.f Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte preesistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani o per operazioni che non comportino aumento di carico urbanistico (CU);

1.g Il mutamento di destinazione d'uso, costituente aumento di carico urbanistico, con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.

1.h Pertanto, se vengono richiesti (oppure se vengono presentati titoli abilitativi), in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di presentazione, in caso di SCIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

1.i Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.

1.l Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dalla legislazione regionale, il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio

1.n Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione.

1.o E' demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione.

## **2 Documentazione obbligatoria**

2.a La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica

2.b Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

2.c Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in piu' titoli abilitativi successivi ai

soli fini di eludere il contributo di concessione, e' demandata alla G.C. la definizione delle eventuali sanzioni.

#### **Art. 120 - Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini**

1 I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

##### **2 Restituzione del contributo di costruzione**

2.a Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali.

2.b Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per i controlli sulla conformità normativa della SCIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a congruare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

2.c Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

##### **3 Adempimenti comunali e loro termini**

3.a Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della Legge 10/77

#### **Art. 121 – Oneri di urbanizzazione**

##### **1 Definizione delle opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

- **sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):**
  - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
  - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - e) la pubblica illuminazione;
  - f) il verde attrezzato;
  - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;

▪ **sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):**

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

## **2 Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali.

Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe 2<sup>a</sup>, cui appartiene il Comune di Maranello, in base alle deliberazioni Comunali e successivi aggiornamenti e adeguamenti.

- a) **Tabella "A"**: interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);
- b) **Tabella "B"**: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
- c) **Tabella "C"**: funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq., ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) **Tabella "D"**: funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;
- e) **Tabella "E"**: funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

## **3 Incidenza degli oneri**

3.a Le tariffe di cui al comma 2 sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### **Residenza e usi terziari**

| <i>Opere</i>                                                                    | (% di U1) |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - strade e le piste pedo-ciclabili in rete                                      | 22        |
| - spazi di sosta e parcheggio                                                   | 10        |
| - fognature                                                                     | 8         |
| - impianti di depurazione                                                       | 3         |
| - sistema di distribuzione dell'acqua                                           | 7         |
| - sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono | 24        |
| - pubblica illuminazione                                                        | 10        |
| - verde attrezzato                                                              | 16        |
|                                                                                 | 100%      |

**Attività produttive**

| <i>Opere</i>                                                                    | (% di U1) |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - strade e piste pedo-ciclabili in rete                                         | 30        |
| - spazi di sosta e di parcheggio                                                | 12        |
| - fognature                                                                     | 10        |
| - impianti di depurazione                                                       | 10        |
| - sistema di distribuzione dell'acqua                                           | 6         |
| - sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono | 21        |
| - pubblica illuminazione                                                        | 7         |
| - verde attrezzato                                                              | 4         |
| TOTALE                                                                          | 100%      |

3.b Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

3.c Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

**3.D ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

**PER OGNI USO**

| <i>Opere</i>                                   | (% di U2) |
|------------------------------------------------|-----------|
| - asili nido e scuole materne                  | 10        |
| - scuole dell'obbligo                          | 38        |
| - chiese e altri edifici per servizi religiosi | 7         |

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| - centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie | 7    |
| - mercati di quartiere e delegazioni comunali                 | 6    |
| - spazi pubblici a parco e per lo sport                       | 25   |
| - parcheggi pubblici                                          | 7    |
| TOTALE                                                        | 100% |

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.

In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.

#### 4 Applicazione dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

4.a - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq.), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del D.M.10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata **al netto** delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi." E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M.801/77)

4.b - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle **superfici lorde** di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su. **sono esclusi** gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente

4.c - Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

E' demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni.

E' demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

## **5 Variazione dell'onere**

5.1 Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni descritte all'art. 122 (Modalità di riduzione del contributo di costruzione).

5.2 La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica della conformità normativa della SCIA, previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative.

5.3 La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo Sportello Unico dell'edilizia. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'Atto Legislativo Regione Emilia Romagna n. 156/2008 e s.m.i., relativamente alla Certificazione energetica degli edifici da parte di soggetti abilitati alla certificazione.

5.4 Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

### **Art. 122 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere regionali si applicano le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 50% del totale.

2. Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 in materia energetica.

3. Eventuali disposizioni sulle modalità di riduzione del contributo di costruzione precedentemente approvate si intendono superate dalle presenti norme.

4. In attuazione dell'art.77 delle norme di PSC, negli interventi di rigenerazione urbana (ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ecc) sono applicati i seguenti criteri per la

riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, in considerazione del raggiungimento di determinati livelli di prestazione energetica e di messa in sicurezza dal punto di vista statico:

| CLASSE ENERGETICA EDIFICIO | RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA SISMICA | RIDUZIONE ONERI DI U2 |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| A+                         | Adegumento intero edificio         | 50%                   |
|                            |                                    | 30%                   |
| A                          | Adeguamento Intero edificio        | 30%                   |
|                            |                                    | 10%                   |
| B                          | Adeguamento Intero edificio        | 10%                   |

#### **4 Promozione dell'impiego di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**

Per gli interventi di nuova costruzione di edilizia residenziale, dotati di impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti:

- del 2,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 1,50 KWp per unità immobiliare;
- del 5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 2,00 KWp per unità immobiliare;
- del 7,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 2,50 KWp per unità immobiliare;
- del 10% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 3,00 KWp per unità immobiliare;

Per gli interventi di nuova costruzione di edilizia produttiva/terziario-direzionale/agricola, dotati di impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti:

- del 2,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 5,50 KWp per unità immobiliare;
- del 5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 6,00 KWp per unità immobiliare;
- del 7,5% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 6,50 KWp per unità immobiliare;
- del 10% qualora venga prevista una produzione energetica di almeno 7,00 KWp per unità immobiliare;

Si rimanda all'art 66 per le modalità per l'accertamento della funzionalità dell'impianto secondo le norme vigenti.

## **5. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneriInterventi per attività terziarie e commerciali nell'ambito AC.s**

Gli interventi di recupero/riuso/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente presente nell'ambito AC.s, per interventi edilizi legati agli usi direzionali e commerciali (gruppo 2 degli usi – funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili) fruiscono una riduzione del contributo di costruzione pari al 50% del totale.

### **Ambiti da riqualificare**

Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare AR3, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

### **P.E.E.P. e P.I.P.**

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

### **Accessibilità**

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n.236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

### **Strutture fisse**

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Tale riduzione potrà essere accordata anche alla realizzazione dei c.d. magazzini verticali a condizione del contestuale recupero ad area permeabile della stessa superficie coperta.

Opere realizzate dal soggetto attuatore

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel comma 3 dell'art. 121 e con le modalità di cui al successivo art. 123

### **Imprenditore agricolo professionale**

Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 17 del DPR 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni, da rilasciare all'imprenditore agricolo professionale, il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a

presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui al D. Lgs. 99/2004 e successive modificazioni ed integrazioni. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

#### **Cambio d'uso**

a Quando il Cambio di destinazione d'uso comporta il passaggio tra le funzioni indicate al precedente art. 12, comporta un aumento del carico urbanistico ed è soggetto al versamento degli oneri di Urbanizzazione

b Quando il cambio di destinazione d'uso con opere, di cui al comma a avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

#### **Sale cinematografiche**

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n.153.

#### **Edilizia funeraria**

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione

#### **Art. 123 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente strumento urbanistico, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito al successivo art.124.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione

delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi definiti dalla C.C.I.A.A. di Modena. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 100% del valore delle opere.

4 Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei commi seguenti.

5 Per le **opere di urbanizzazione primaria** afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio.
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche approvate con Delibera Regionale e ratificata da specifica Delibera Comunale;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

5.a La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della SCIA

5.b A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7.

All'onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera.

6 Per le **opere di urbanizzazione secondaria** l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui alla L.R. 15/2013
- Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

7 Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 e U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

## **8 Contributo D + S**

L'onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C2 e D2, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

Nei casi previsti dalla tabella C2 e D2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

L'onere "S": contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, è determinato dalla Giunta Comunale che ne stabilisce i casi di applicazione.

## **Art. 124- Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali**

### **MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI DI U1**

1 I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani urbanistici attuativi, nei casi ammessi ai sensi delle vigenti norme, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dal Comune con apposita deliberazione.

2 In caso di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico (U1), dei parcheggi di pertinenza nel solo caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti a norma della L.R.11/98, nei casi di intervento diretto, qualora il progetto edilizio non preveda la diretta esecuzione delle opere, il costo dell'area di pertinenza è stabilito, a norma di deliberazione di Giunta comunale, sulla base del valore di mercato dell'area.

Gli importi sono aggiornati annualmente dal Comune in base alle vigenti leggi.

## **Art. 125- Costo di costruzione**

### **1 DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1.a La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione della trasformazione che fa riferimento alla globalità delle stesse.

1.b Come stabilito con deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 recepita dal comune. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle "Determinazione delle quote del costo di costruzione" e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici

esistenti”.

## **2 NORME GENERALI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

2.1 Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

### **7.c INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA, ARTT. L.R. 31 /2004**

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 33 L.R. 15/2013 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita con apposito atto.

7.c.1 Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'intestatario del titolo abilitativo edilizio si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune.

7.c.2 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L.457/78 e s.m.;
- altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 110mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M.801/77, art.3)

7.c.3 Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

7.c.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di richiesta.

7.c.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

### **Art. 126 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente un certo intervento, nel rispetto dei seguenti principi:

- 1) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
- 2) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle D.T. costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
- 3) diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;

- 4) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisio è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
- 5) i costi unitari delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reale costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. di Modena.

**Art. 127 - Norma transitoria**

- 1 Fino all'emanazione degli atti di Giunta Comunale previsti dal presente Regolamento rimangono in vigore i provvedimenti già adottati nelle rispettive materie.

## TITOLO 7 – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE

### Art. 128 – Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. Per la definizione di organismo edilizio ed esemplificazione dei tipi di spazio che compongono l'organismo edilizio si veda quanto stabilito al Titolo 2 Capo 1 che precedere.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.

### Art. 129 – Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti tecnici sono 5:

|                   |        |                                                                         |
|-------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| REQUISITI TECNICI | RT 1.0 | ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE                                    |
|                   | RT 1.1 | OSCURABILITA'                                                           |
|                   | RT 1.2 | VENTILAZIONE                                                            |
|                   | RT 1.3 | SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO |
|                   | RT 1.4 | DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI                                           |

### Art. 130 – Contenuti dei Requisiti Tecnici

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

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

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

- I **LIVELLI DI PRESTAZIONE** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art. 5 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 5, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
- **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 5, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

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

- alle diverse caratteristiche funzionali degli spazi (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.

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

4. Per taluni requisiti (illuminazione naturale e ventilazione) vengono descritte le caratteristiche dimensionali di determinate "soluzioni conformi" per le quali in requisito si intende soddisfatto senza necessità di verifiche tecniche.

5. In dettaglio, *in sede progettuale*, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante **metodi di calcolo**, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte;
- **progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente. La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di **soluzioni tecniche conformi** (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di **soluzioni tecniche certificate** (relative ai materiali o ai

componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;

- **descrizione dettagliata** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti ovvero ancora **attestazione** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

6. A *lavori ultimati* possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con **metodi di calcolo**; **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato alla **progettazione** redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative); **dichiarazione di conformità** alla **soluzione tecnica conforme** o alla **soluzione tecnica certificata**;
- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati nella normativa tecnica ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI<sup>2</sup>. Per alcuni requisiti le prove in opera sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati.
- **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

7. I requisiti tecnici sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 131.

#### **Art. 131 – Limiti di applicazione dei requisiti**

Poiché ogni requisito ha un proprio campo di applicazione, in sede progettuale il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce, quali sono i requisiti tecnici pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità riguardo ai livelli di prestazione ed i campi di applicazione di ciascun requisito. Il tecnico indicherà inoltre i

---

<sup>2</sup> Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

metodi di verifica utilizzati. Il tecnico indica infine il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

#### **Art. 132 – Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

I requisiti tecnici del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- a. nuova costruzione (NC), demolizione con ricostruzione (DR), ampliamento (AM) ristrutturazione edilizia;
- b. cambio di destinazione d'uso (CD).

2. Per le richieste di sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii., dovrà essere dimostrato il rispetto di tutti i requisiti tecnici relativi alla sicurezza dell'immobile, per quelli relativi al benessere abitativo deve essere dimostrato il mantenimento dei livelli prestazionali d'origine, che dovranno risultare conformi alla normativa all'epoca vigente ed al momento di presentazione della richiesta di sanatoria.

3. Per gli altri interventi sugli edifici esistenti (RE, RRC, MS, RT, RS) il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti tecnici dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali si interviene.

4. Nel caso di edifici sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.

5. Il progettista definisce i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato al precedente art. 130.

6. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

#### **Art. 133 – Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al Comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed alleggerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia, la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze eventualmente ammesse (3) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

---

<sup>3</sup> Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito, ovvero è ammessa la tolleranza indicata dallo strumento di misura.

**Art. 134 - RT 1.0 Illuminamento naturale e artificiale****Esigenze da soddisfare**

Il controllo dell'illuminamento naturale è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo<sup>4</sup> ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo.

In riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale è assicurato da tutti gli elementi tecnici di adeguate caratteristiche.

**Campo di applicazione**

Tutte le funzioni dell'art. 130, limitatamente agli spazi per attività principale.

In relazione al campo di applicazione il requisito si articola in:

- RT 1.0.1 : ILLUMINAMENTO NATURALE PER LA FUNZIONE ABITATIVA (art. 130, raggruppamento A ed E nonché funzioni abitative del raggruppamento D)
- RC 1.0.2 : ILLUMINAMENTO NATURALE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI
- RC 1.0.3 : ILLUMINAMENTO ARTIFICIALE

**Livelli di prestazione**

I livelli di prestazione sono quantificati 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.

**Art. 134.a - R.T. 1.0.1 - Illuminamento naturale per la funzione abitativa**

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA , RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE (IN ASSENZA DI VINCOLI O CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE).**

Per gli spazi di fruizione per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere<sup>5</sup>:

$$FLDm \geq 2\%$$

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 132, NONCHÉ MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO (QUINDI IN DEROGA A QUANTO PRESCRITTO DAL 1° COMMA DELL'ART. 132)**

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi,<sup>6</sup> intervenire sul numero e dimensione delle aperture esterne, il progettista dovrà dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio  $FLD_m$  nella situazione esistente e di

<sup>4</sup> L'omeostasi è la capacità di autoregolazione degli esseri viventi rivolta a mantenere la stabilità delle normali condizioni dell'organismo in relazione dinamica col contesto.

<sup>5</sup> A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità delle lavorazioni o non si tratti di locali sotterranei (vedi D. lgs 242/96, art 16)

<sup>6</sup> Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PSC o di RUE relativi agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non dovranno essere peggiorativi <sup>7</sup> dell'esistente.<sup>8</sup>

Nel caso non ci siano i suddetti vincoli, il livello di prestazione precedente è ammesso solo in assenza di cambio d'uso.

#### **Art 134.b - R.T. 1.0.2 - Illuminamento naturale per tutte le altre funzioni**

Interventi di nuova costruzione e interventi di cui al 1° comma dell'art. 132, in assenza di vincoli e fatte salve le funzioni per le quali esiste una specifica normativa (9)

Negli spazi per attività principale il livello del fattore di luce diurna medio deve essere:

$$\text{FLDm} \geq 2\%$$

a meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità delle lavorazioni o non si tratti di locali sotterranei (vedi D.Lgs. 81/08, art. 65 e all. IV, punto 1.10.1)

La superficie vetrata può essere collocata in parte a soffitto, fermo restando che va garantita la visione di elementi del paesaggio dai punti fissi di lavoro.

Negli spazi per attività principale destinati a funzioni plurime<sup>10</sup> il livello del fattore di luce diurna medio deve essere  $\text{FLDm} \geq 0.7\%$ ; inoltre deve essere assicurato un livello  $\text{FLDm} \geq 2\%$  in uno spazio di  $9 \text{ m}^2$  attorno ai punti fissi di lavoro individuati sui disegni di progetto e per almeno  $6 \text{ m}^2$  per ogni addetto.

Rientrano nelle attività principali anche sale principali di ristorazione e altri locali simili. Per i refettori deve essere garantito un  $\text{FLDm} \geq 2\%$ . Sono fatti salvi valori maggiori di  $\text{FLDm}$  in rapporto all'entità dell'impegno visivo richiesto dalle diverse attività.

Una quota della superficie finestrata illuminante deve assicurare, tramite vedute pari ad almeno il 25% della superficie illuminante, con il filo inferiore posto ad una altezza dal pavimento non superiore a m 1,20, la visibilità dell'ambiente esterno dai punti di lavoro.

Per gli spazi per attività secondaria il fattore di luce diurna deve essere:  $\text{FLDm} \geq 1\%$

Per le funzioni educativa e scolastica vanno osservati i requisiti di illuminamento fissati dal DM. 18.12.1975.

Per le funzioni di attività commerciale in super e ipermercati, con esclusione di cucine, laboratori alimentari e simili deve essere garantito un  $\text{FLDm} \geq 1\%$

<sup>7</sup> Nel caso di accorpamento di spazi si intende "non peggiorativo della situazione precedente" quando il valore di  $\text{FLDm}$  del nuovo spazio risulta essere non inferiore alla media pesata dei valori dei  $\text{FLDm}$  degli spazi nella situazione precedente l'accorpamento.

<sup>8</sup> Nel caso di recupero ad uso abitativo di sottotetti preesistenti è da rispettarsi il rapporto illuminante ai sensi della L.R. 11/98 e ss.mm.ii..

<sup>9</sup> Ad es. ospedali: circ. n. 13011 del 22/11/1974; scuole: DM 18/12/1975.

<sup>10</sup> Spazi dove si svolgono contemporaneamente attività principali e secondarie in ambiti precisamente individuati negli elaborati di progetto.

## **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 132**

Qualora non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi <sup>11</sup>, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio  $FLD_m$  nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi <sup>5</sup> dell'esistente.

### **Illuminamento naturale**

#### **IN SEDE PROGETTUALE**

Per dimostrare il rispetto del livello di prestazione richiesto si possono usare la SOLUZIONE CONFORME ed i tre METODI DI CALCOLO di verifica progettuale di seguito esposti, ognuno esaustivo nei confronti della prova strumentale in opera.

Nel caso il progettista utilizzi metodi di verifica diversi da quelli proposti, il raggiungimento del livello di  $FLD_m$  dovrà essere verificato a lavori ultimati con la prova in opera.

Se è utilizzato un metodo di verifica del  $FLD_m$  puntuale (ad es. metodo C), il criterio per l'individuazione dei punti in cui effettuare la verifica con i calcoli è quello indicato per i metodi di verifica a lavori ultimati (vedi FIG.13).

Per calcolare il  $FLD_m$  occorre considerare anche il contesto naturale o antropizzato nel quale l'edificio è inserito (edifici prospicienti, ostruzioni, orografia, ecc.) tenendo presente anche le previsioni urbanistiche (edifici ammessi o previsti dagli strumenti urbanistici, ma non ancora realizzati).

#### **SOLUZIONE CONFORME**

Il requisito è convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- rapporto di illuminazione  $R_i \geq 1/8$  ( $R_i$  = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie del vano architettonico della foratura, esclusa quella posta ad un'altezza compresa tra il pavimento e 60 cm, ed al netto di vele, elementi architettonici verticali del medesimo organismo edilizio che riducano l'effettiva superficie illuminante (es. pilastri, colonne, vele esterne, ecc.);
- superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $t \geq 0,7$  (vedi anche TAB.2);
- profondità dello spazio (ambiente), misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente dell'infisso;
- per finestre che si affacciano sotto porticati, il rapporto di illuminazione  $R_i$  va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dello spazio interessato, aumentata della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
- per finestre con superficie trasparente ostruita da balconi o aggetti di profondità superiore a 1m, la dimensione della superficie illuminante dovrà essere aumentata di  $0,05 \text{ m}^2$  ogni 5 cm

---

<sup>11</sup> Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PSC o di RUE relativi agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

di ulteriore aggetto oltre 1 m.

Qualora le finestre si affaccino esclusivamente su cortili debbono essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- l'area dei cortili, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare  $\geq$  a 1/5 della somma delle superfici delle pareti delimitanti il cortile;
- l'altezza massima delle pareti che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
- la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto  $\geq$  6 m.

#### **Metodo di calcolo a:**

Il metodo è applicabile limitatamente al caso di:

- spazi di forma regolare con profondità, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata,

minore o uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente

dell'infisso;

- finestre verticali (a parete).

Per spazi con due o più finestre si calcola il valore di fattore medio di luce diurna (FLDm) di ogni finestra e si

sommano i risultati ottenuti.

La formula per il calcolo del FLDm è la seguente:

$$FLDm = \frac{t \cdot A \cdot \varepsilon \cdot \psi}{S \cdot (1 - r_m)}$$

t = Coefficiente di trasparenza del vetro

A = Area della superficie trasparente della finestra [ m<sup>2</sup> ]

ε = Fattore finestra inteso come rapporto tra illuminamento della finestra e radianza del cielo;

ψ = Coefficiente che tiene conto dell'arretramento del piano della finestra rispetto al filo esterno della facciata

rm = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne, comprese le finestre

S = Area delle superfici interne che delimitano lo spazio [ m<sup>2</sup> ]

Per il calcolo si procede come segue:

1. determinare t in funzione del tipo di vetro (vedi TAB.5);
2. calcolare A in funzione del tipo di telaio da installare;
3. calcolare S come area delle superfici interne (pavimento, soffitto e pareti comprese le finestre) che

delimitano lo spazio;

4. calcolare  $r_m$  come media pesata dei coefficienti di riflessione delle singole superfici interne dello spazio

utilizzando la TAB 1, (si ritiene accettabile convenzionalmente un valore di 0.7 per superfici chiare);

5. calcolare il coefficiente  $\psi$  previa determinazione dei rapporti  $h_f/p$  e di  $l/p$  indicati in FIG.1. Individuare

sull'asse delle ascisse del grafico della medesima figura il valore  $h_f/p$  indi tracciare la retta verticale fino a

che s'incontra il punto di intersezione con la curva corrispondente al valore di  $l/p$  precedentemente

determinato. Da quest'ultimo punto si traccia la retta orizzontale che individua sull'asse delle ordinate il

valore del coefficiente di riduzione  $\psi$ ;

6. calcolare il fattore finestra  $\epsilon$  secondo il tipo di ostruzione eventualmente presente:

a) nel caso non vi siano ostruzioni nella parte superiore della finestra (aggetti) il fattore finestra può

essere determinato in due modi:

a.1) il rapporto  $H-h/L_a$  (FIG.3) viene individuato sull'asse delle ascisse del grafico di FIG.2; si traccia poi

la verticale fino all'intersezione con la curva e si legge sull'asse delle ordinate il valore di  $\epsilon$ .

a.2) In alternativa si calcola:

$$\epsilon = \frac{1 - \sin \alpha}{2} \quad (\text{dove } \alpha \text{ è l'angolo indicato in FIG.3})$$

b) nel caso di ostruzione nella parte superiore della finestra (FIG.4)  $\epsilon$  è determinato con la seguente formula:

$$\epsilon = \frac{\sin \alpha_2}{2} \quad (\alpha_2 = \text{angolo riportato in FIG.4 e 5})$$

c) nel caso di duplice ostruzione della finestra: ostruzione orizzontale nella parte superiore e ostruzione

frontale (ad esempio in presenza di balcone sovrastante la finestra e di un edificio frontale si veda

FIG.5):

$$\epsilon = (\sin \alpha_2 - \sin \alpha) / 2$$

FIG.1

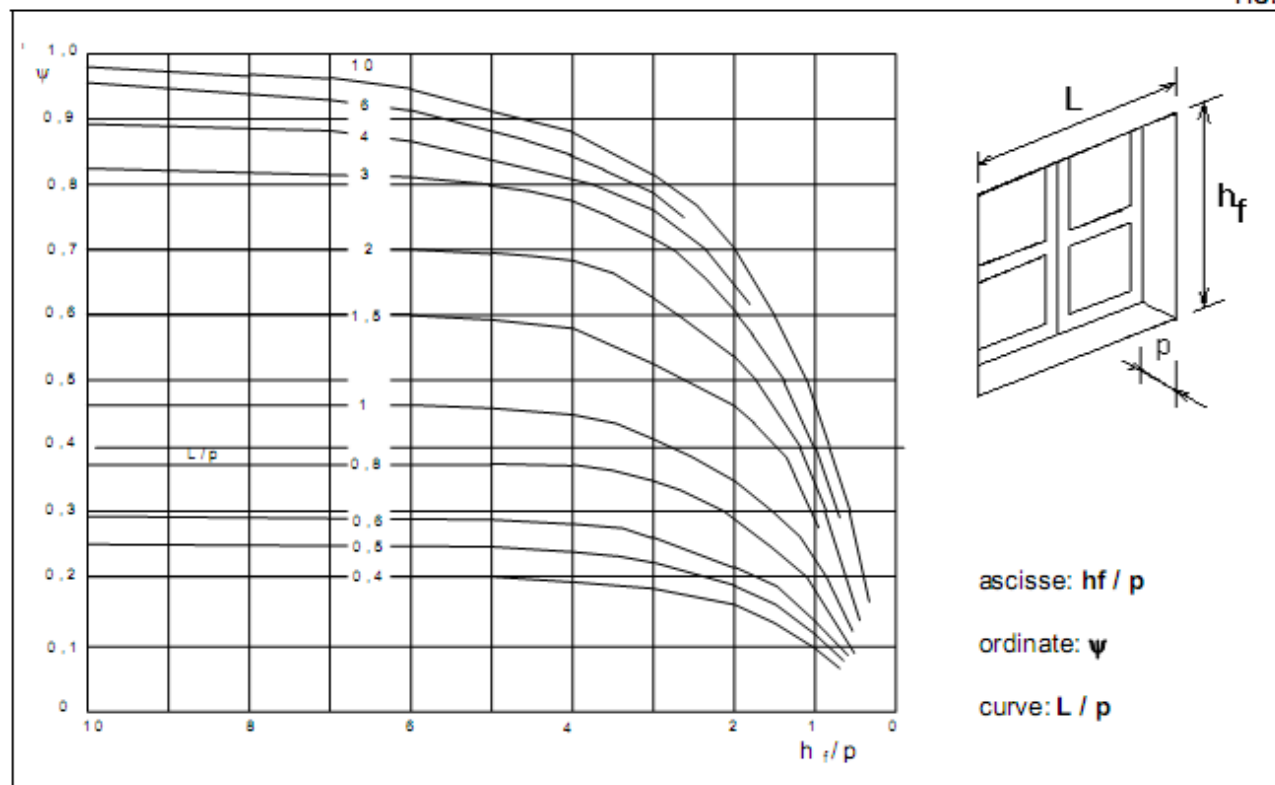
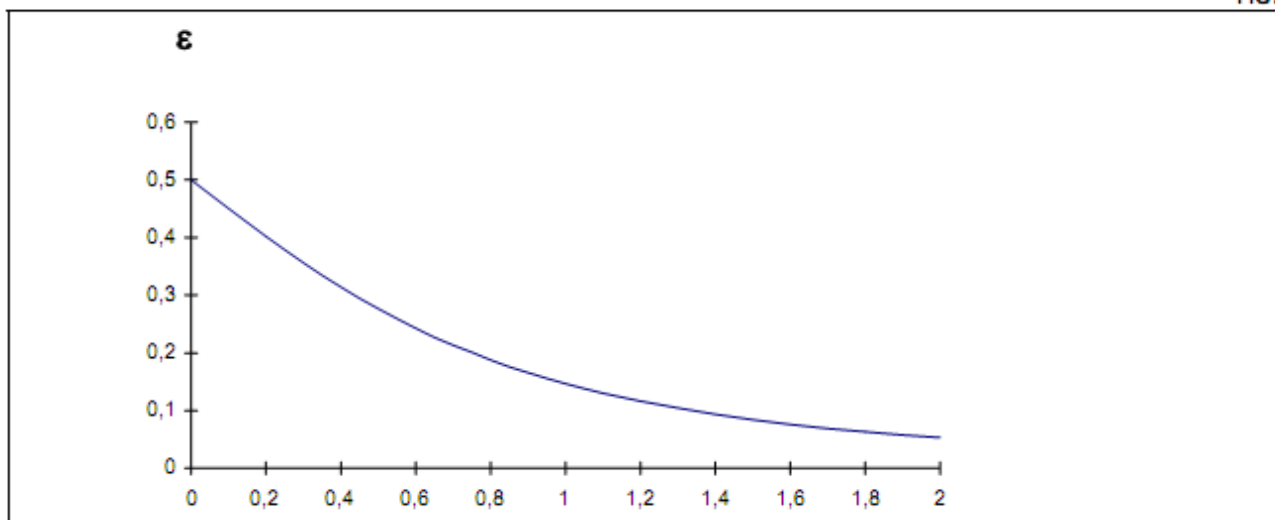


FIG.2



$$H-h / L_a = \tan \alpha$$

FIG.3

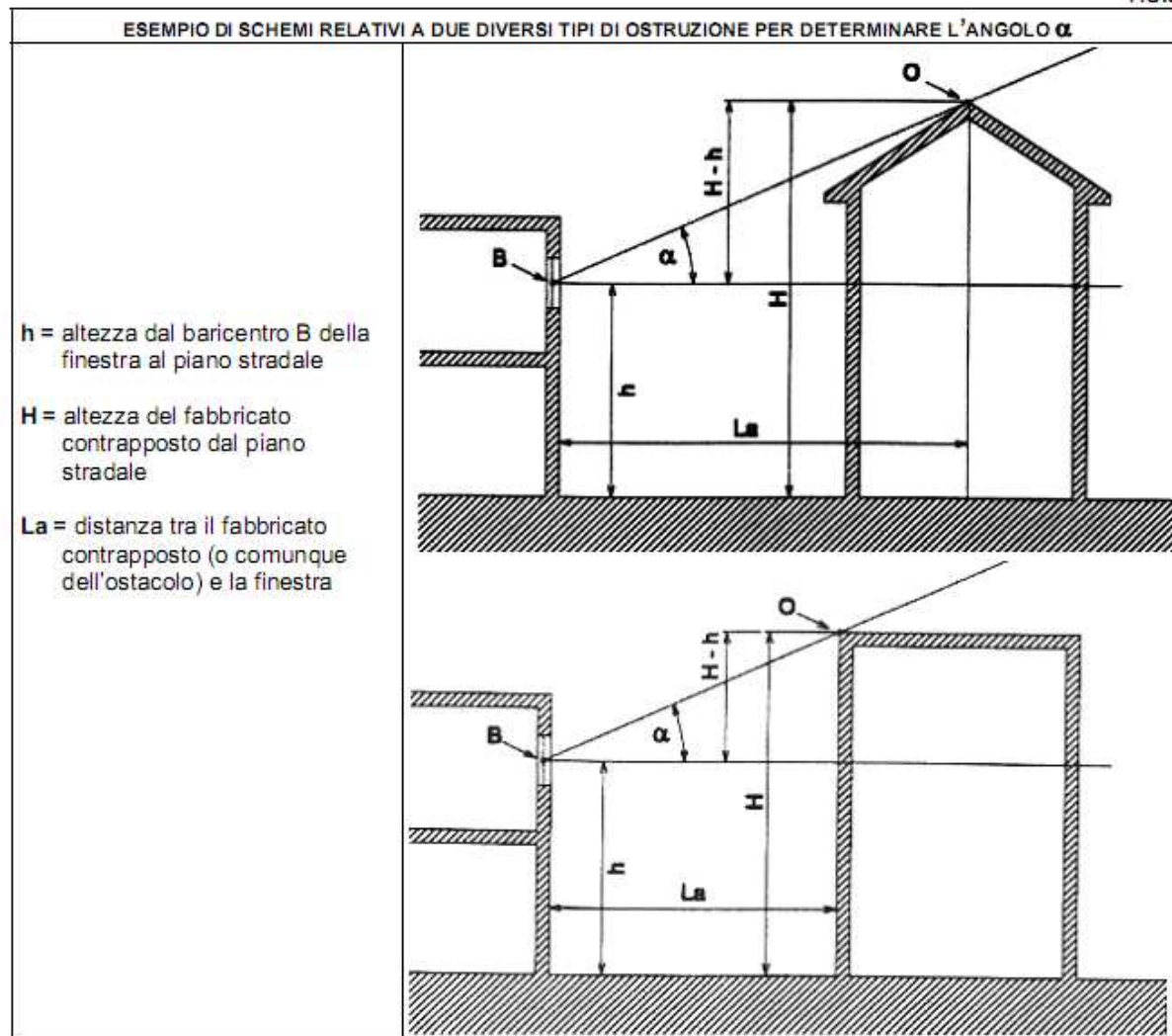


FIG.4

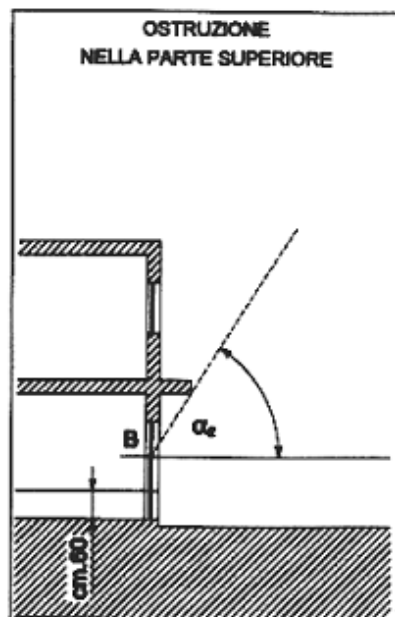
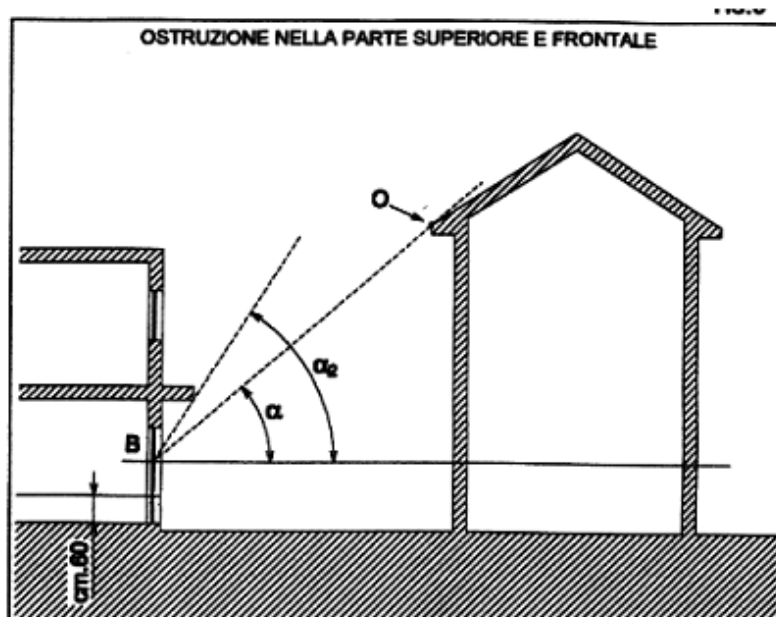


FIG.5



**Metodo di calcolo B (informatizzato):**

La verifica consiste nel calcolo del FLDm all'interno dell'ambiente considerato mediante l'uso del programma

di calcolo Superlite (Predicting Daylighting and Lighting performance): il metodo è riconosciuto altamente

affidabile dalla comunità scientifica e abbondantemente validato da prove sperimentali.

Il metodo non ha significativi limiti di applicazione e può pertanto essere utilizzato nel caso di:

- spazi di forma sia regolare sia complessa;
- spazi prospicienti logge, balconi, ballatoi;
- qualsiasi tipo di aperture finestrate (finestre verticali, lucernari, ecc.).

Il metodo permette di calcolare il FLDm per tutte le condizioni di cielo; ai fini della verifica il calcolo va

effettuato scegliendo il cielo coperto CIE standard.

**Metodo di calcolo C:**

Il metodo consente di considerare, oltre alla componente cielo CC, anche il contributo della luce riflessa

dall'esterno ERC e di quella riflessa dall'interno dello spazio considerato IRC e può inoltre essere utilizzato

per:

- spazi di forma sia regolare, sia complessa;
- spazi prospicienti logge, balconi, ballatoi.

Per il calcolo si procede come segue:

- individuare i punti per ognuno dei quali deve essere determinato il valore FLDi.

L'individuazione dei punti

deve avvenire con il criterio descritto per la prova in opera ed illustrato in FIG.11 e 12;

- calcolare il fattore di luce diurna FLDi nel punto i:

$$FLDi = [CC + ERC + IRC] \cdot t \cdot F_0$$

CC = componente cielo dovuta alla porzione del cielo "vista" attraverso la finestra (al netto delle ostruzioni)

ERC = componente di riflessione esterna

IRC = componente di riflessione interna

$F_0$  = sup.vetrata/sup. tot. finestra

t = coefficiente di trasparenza del vetro ( vedi TAB.5 )

- calcolare il fattore di luce diurna medio (FLDm) come media dei valori di FLDi precedentemente

determinati:

$$FLDm = FLD1 + FLD2 + FLD3 + FLD4 + \dots + FLDi + \dots FLDn / n$$

**determinazione di CC (componente cielo)**

La componente considera la quantità di luce che giunge nel punto in esame dalla porzione di cielo "vista"

attraverso la finestra, quindi escludendo la porzione di cielo ostruita.

Per il calcolo si procede mediante l'utilizzo del metodo B.R.S.98 che si basa sul "doppio goniometro". Tale

metodo consiste nel calcolare:

- sul goniometro principale la componente cielo  $CC^*$  di una superficie trasparente di larghezza infinita e di altezza uguale alla finestra in oggetto;
- sul goniometro secondario la componente cielo  $CC$  di una superficie trasparente di larghezza pari a quella della finestra in oggetto mediante la trasformazione del valore  $CC^*$  precedentemente determinato.

Il goniometro riportato in FIG.13 si utilizza nel caso di finestre verticali, quello di FIG.14 nel caso di lucernari orizzontali.

Per ognuno dei punti scelti secondo il criterio illustrato in FIG. 11 e 12 si procede come segue:

- sulla sezione verticale dello spazio in esame si posiziona il centro del goniometro principale nel punto P

come indicato in FIG.6 (P è posto su un piano orizzontale ad un'altezza dal pavimento che nel caso di

destinazione residenziale è di cm 90, mentre nel caso di altre destinazioni coincide con l'altezza del piano

di lavoro in funzione dell'attività svolta nello spazio considerato rispetto al quale si vuole condurre

l'analisi);

- tracciare le semirette QP e RP e leggere i due valori in corrispondenza della loro intersezione con l'arco di

lettura della componente cielo  $CC^*$  (nell'esempio di FIG.6 si legge 10,0% e 0,5%). Nel caso di ostruzione

verticale (es. edificio prospiciente) la retta PR è quella indicata in FIG.7, se invece l'ostruzione è

paragonabile ad un oggetto, la retta PQ è quella indicata in FIG.8;

- calcolare il valore della componente cielo  $CC^*$  per finestra infinita come differenza fra i valori precedentemente letti (ad es.:  $CC^* = QP - RP = 9,5\%$  come indicato in FIG.6);

- individuare sul goniometro principale (sul semicerchio che individua gli angoli di elevazione) l'altitudine

media della finestra (in gradi) che corrisponde alla bisettrice dell'angolo  $\beta$  (formato dalle rette QP e RP) e

il piano orizzontale; ad es.: altitudine media =  $(46^\circ + 12^\circ)/2 = 29^\circ$ , (vedi FIG.6);

- sulla pianta dell'ambiente in esame centrare il goniometro secondario sul punto  $P_i$  (vedi FIG.9) e tracciare

le rette MP e NP (nel caso di ostruzione unire P con i punti estremi dell'ostruzione);

- in corrispondenza delle intersezioni delle rette MP e NP con il semicerchio relativo all'angolo di altitudine

media (nell'esempio =  $29^\circ$ ) si leggano i valori del fattore di correzione  $Fc1$  e  $Fc2$  sulle curve di livello più

vicine; (i valori che si leggono nell'esempio di FIG.9 sono:  $Fc1 = 0,24$  per M,  $Fc2 = 0,44$  per N);

– calcolare il fattore di correzione:  $Fc = Fc1 \pm Fc2$

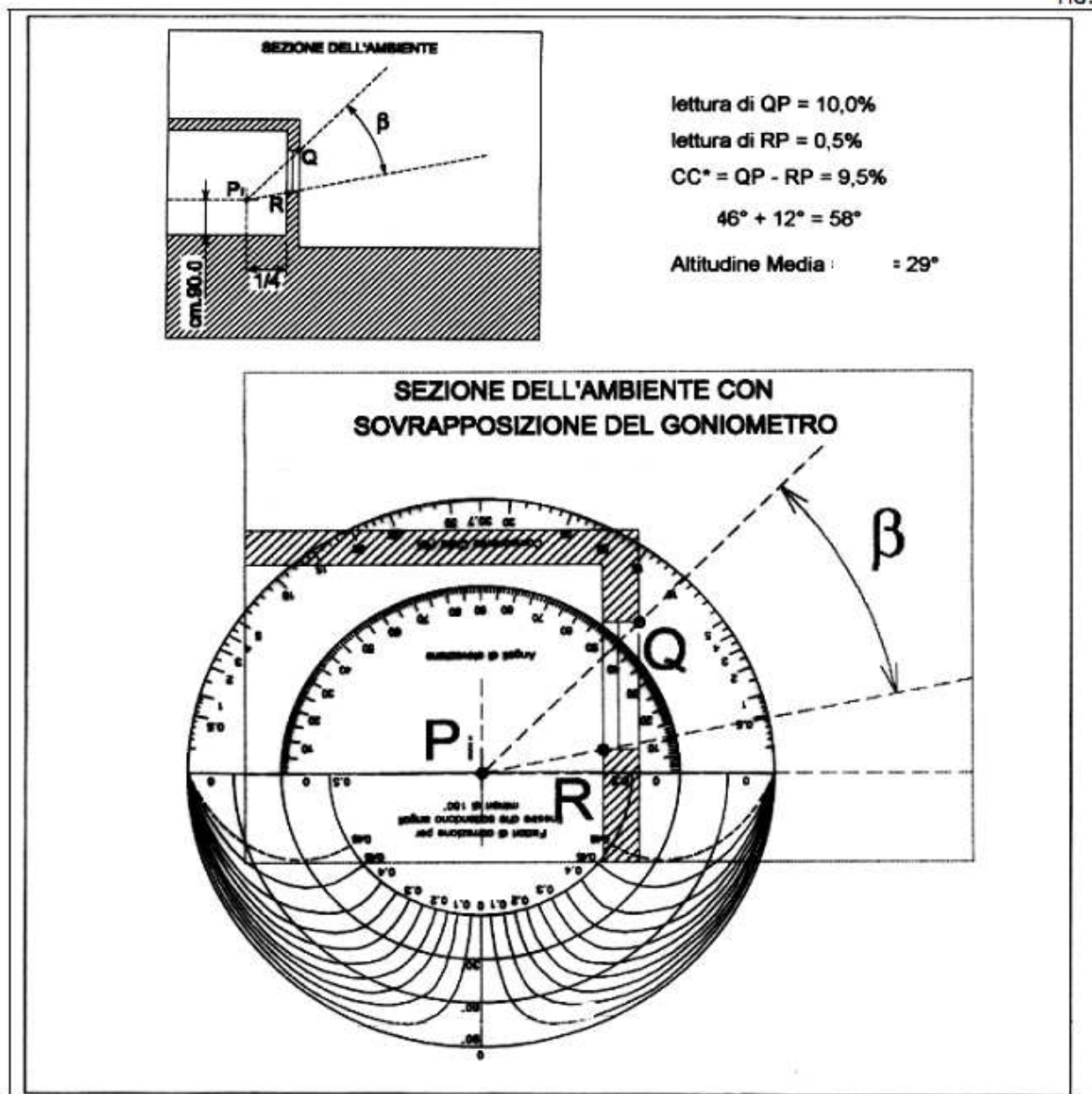
Le letture relative a  $Fc1$  e  $Fc2$  devono essere sommate se poste su entrambi i lati dell'asse centrale

(nell'esempio  $Fc = 0,22 + 0,46 = 0,68$ ); devono essere viceversa sottratte se poste dalla stessa parte

rispetto a tale asse;

– calcolare il valore corretto  $CC = CC^* \cdot Fc$  (nell'esempio  $CC = 9,5 \cdot 0,68 = 6,4\%$  ).

FIG.6



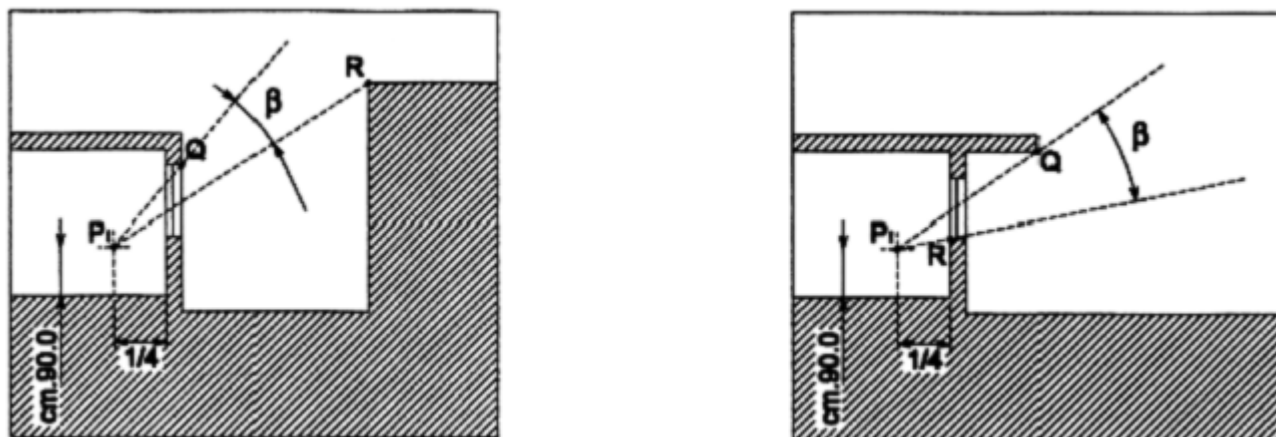
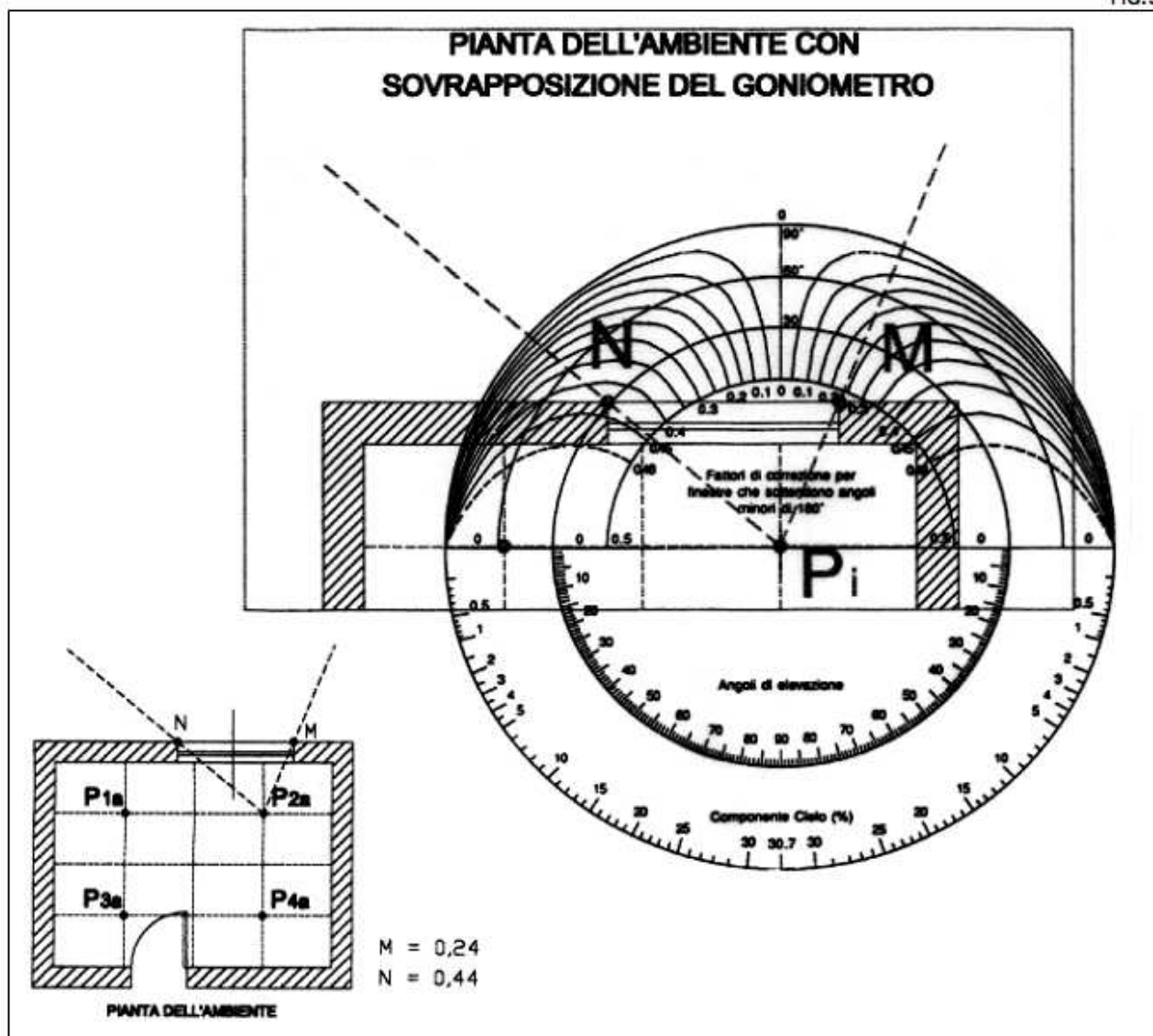


FIG.9



#### Determinazione di ERC (componente riflessa dall'esterno)

La componente considera quella parte di luce diurna che giunge sul punto di verifica riflessa dalla superficie

considerata come ostruzione alla componente cielo CC (ad es. edifici ed elementi di paesaggio), in quanto le

superfici delle ostruzioni esterne si considerano come una porzione di cielo a radianza ridotta.

Il metodo di calcolo della componente riflessa esternamente è del tutto simile a quello della componente cielo

e consiste nel :

– calcolare, con il metodo prima descritto, il valore della componente cielo con riferimento alle sole superfici

ostruenti (vedi FIG.10) e moltiplicare il valore ottenuto per un coefficiente che rappresenta la media pesata

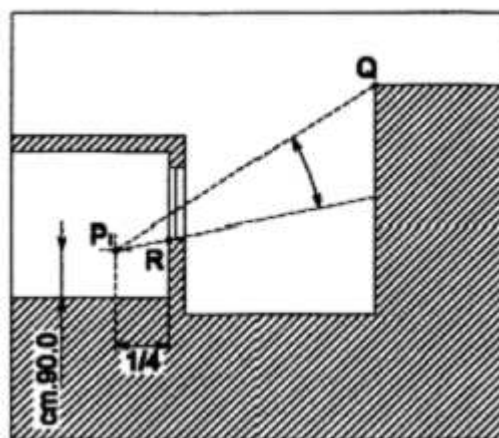
della riflessione luminosa delle superfici esterne ostruenti la porzione di cielo (per determinare la suddetta

media pesata si utilizza la TAB. 1); in alternativa si ritiene accettabile un coefficiente pari a 0.2.

TAB. 1

| Materiale e natura della superficie                                     | Coefficiente di riflessione luminosa |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Intonaco comune bianco recente o carta                                  | 0,8                                  |
| Intonaco comune o carta di colore molto chiaro (avorio, giallo, grigio) | 0,7                                  |
| Intonaco comune o carta di colore chiaro (avorio, rosa chiaro)          | 0,6 + 0,5                            |
| Intonaco comune o carta di colore medio (verde chiaro, azzurro chiaro)  | 0,5 + 0,3                            |
| Intonaco comune o carta di colore scuro (verde oliva, rosso)            | 0,3 + 0,1                            |
| Mattone chiaro                                                          | 0,4                                  |
| Mattone scuro, cemento grezzo, legno scuro, pavimenti di tinta scura    | 0,2                                  |
| Pavimenti di tinta chiara                                               | 0,6 + 0,4                            |
| Alluminio                                                               | 0,8 + 0,9                            |

FIG.10



**Determinazione di IRC (componente riflessa dall'interno)**

Per il calcolo di tale componente si utilizzi la seguente formula:

$$IRC = \frac{0.85 \cdot A}{S_{tot} \cdot (1 - r_m)} \cdot (C \cdot \delta_{mb} + 5 \cdot \delta_{ma})$$

A = Superficie dei soli vetri delle finestre (esclusi i telai)

S<sub>tot</sub> = Somma delle superfici delimitanti l'ambiente (comprese le finestre)

r<sub>m</sub> = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici S (si assume convenzionalmente r<sub>m</sub> = 0.7 ovvero si utilizza la TAB.1);

δ<sub>mb</sub> = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne posizionate nella parte inferiore dello spazio considerato (pavimento, mobilio, parte bassa delle pareti);

δ<sub>ma</sub> = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne posizionate nella metà superiore dello spazio (soffitto e parte alta delle pareti);

C = Coefficiente dipendente dal grado di ostruzione esterno; per la sua determinazione si utilizzi la seguente TAB. 2.

TAB. 2

| ANGOLO DI OSTRUZIONE <sup>103</sup> | 0° | 10° | 20° | 30° | 40° | 50° | 60° | 70° | 80° |
|-------------------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| C                                   | 39 | 35  | 31  | 25  | 20  | 14  | 10  | 7   | 5   |

Il valore di IRC così calcolato è considerato costante in tutti i punti dell'ambiente.

In alternativa al metodo appena descritto, per il calcolo di IRC possono essere utilizzati:

a) il metodo dei nomogrammi della Building Research Station, BRE Digest, n.42;

b) il seguente metodo tabellare:

il valore minimo della componente IRC riflessa dalle superfici interne dello spazio considerato è determinato in

funzione del rapporto tra le superfici finestate e la superficie del pavimento, avendo assunto il coefficiente di

riflessione luminosa del soffitto pari a 0,7 ed ostruzioni esterne che formano un angolo di 20° rispetto

all'orizzontale (vedi TAB.3).

TAB.3

| sup. finestra<br>in rapporto alla<br>sup. pavimento<br>[%] | Coefficiente di riflessione medio del pavimento                               |     |     |      |     |     |     |     |      |     |      |      |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|------|
|                                                            | 0.1                                                                           |     |     |      | 0.2 |     |     |     | 0.4  |     |      |      |
|                                                            | Coefficiente medio di riflessione luminosa delle pareti (escluse le finestre) |     |     |      |     |     |     |     |      |     |      |      |
|                                                            | 0.2                                                                           | 0.4 | 0.6 | 0.8  | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.8 | 0.2  | 0.4 | 0.6  | 0.8  |
| 2                                                          | -                                                                             | -   | 0.1 | 0.2  | -   | 0.1 | 0.1 | 0.2 | -    | 0.1 | 0.2  | 0.2  |
| 5                                                          | 0.1                                                                           | 0.1 | 0.2 | 0.4  | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.5 | 0.1  | 0.2 | 0.4  | 0.6  |
| 7                                                          | 0.1                                                                           | 0.2 | 0.3 | 0.5  | 0.1 | 0.2 | 0.4 | 0.6 | 0.2  | 0.3 | 0.6  | 0.8  |
| 10                                                         | 0.1                                                                           | 0.2 | 0.4 | 0.7  | 0.2 | 0.3 | 0.6 | 0.9 | 0.3  | 0.5 | 0.8  | 1.2  |
| 12.5                                                       | 0.15                                                                          | 0.3 | 0.5 | 0.85 | 0.2 | 0.4 | 0.7 | 1.1 | 0.35 | 0.6 | 0.95 | 1.45 |
| 15                                                         | 0.2                                                                           | 0.4 | 0.6 | 1.0  | 0.2 | 0.5 | 0.8 | 1.3 | 0.4  | 0.7 | 1.1  | 1.7  |
| 20                                                         | 0.2                                                                           | 0.5 | 0.8 | 1.4  | 0.3 | 0.6 | 1.1 | 1.7 | 0.5  | 0.9 | 1.5  | 2.3  |
| 25                                                         | 0.3                                                                           | 0.6 | 1.0 | 1.7  | 0.4 | 0.8 | 1.3 | 2.0 | 0.6  | 1.1 | 1.8  | 2.8  |
| 30                                                         | 0.3                                                                           | 0.7 | 1.2 | 2.0  | 0.5 | 0.9 | 1.5 | 2.4 | 0.8  | 1.  | 2.1  | 3.3  |
| 35                                                         | 0.4                                                                           | 0.8 | 1.4 | 2.3  | 0.5 | 1.0 | 1.8 | 2.8 | 0.9  | 1.5 | 2.4  | 3.8  |
| 40                                                         | 0.5                                                                           | 0.9 | 1.6 | 2.6  | 0.6 | 1.2 | 2.0 | 3.1 | 1.0  | 1.7 | 2.7  | 4.2  |
| 45                                                         | 0.5                                                                           | 1.0 | 1.8 | 2.9  | 0.7 | 1.3 | 2.2 | 3.4 | 1.2  | 1.9 | 3.0  | 4.6  |
| 50                                                         | 0.6                                                                           | 1.1 | 1.9 | 3.1  | 0.8 | 1.4 | 2.3 | 3.7 | 1.3  | 2.1 | 3.2  | 4.9  |

NOTA: la percentuale di 12.5 corrisponde al rapporto fra finestra e pavimento di 1/8 ed i dati corrispondenti sono stati ricavati per interpolazione.

La tabella precedente è pensata per spazi con una superficie in pianta di circa 40 m<sup>2</sup>; per spazi di dimensione

molto diversa ed in particolare per superfici intorno ai 10 m<sup>2</sup> (ad es. spazi abitativi compresi tra 9 e 14m<sup>2</sup>) e

per superfici intorno ai 90 m<sup>2</sup> occorre applicare al valore ottenuto dalla precedente tabella un fattore correttivo

desunto dalla successiva tab.4

TAB.4

| Superficie in pianta | Coefficiente di rinvio delle pareti |     |     |     |
|----------------------|-------------------------------------|-----|-----|-----|
|                      | 0,2                                 | 0,4 | 0,6 | 0,8 |
|                      | Fattori di correzione               |     |     |     |
| 10 m <sup>2</sup>    | 0,6                                 | 0,7 | 0,8 | 0,9 |
| 90 m <sup>2</sup>    | 1,4                                 | 1,2 | 1,0 | 0,9 |

#### Determinazione di t (coefficiente di trasparenza del vetro)

La trasparenza del vetro deve essere corretta in relazione all'ambiente in cui è ubicata la costruzione, alle

attività svolte e alla frequenza della manutenzione e della pulizia.

Per funzioni abitative o uffici (con finestre verticali) si utilizza il valore di "t" ricavato dalla TAB.5 ovvero il valore fornito dal produttore.

TAB.5

| TIPO DI SUPERFICIE TRASPARENTE | t    |
|--------------------------------|------|
| Vetro semplice trasparente     | 0.95 |
| Vetro retinato                 | 0.90 |
| Doppio vetro trasparente       | 0.85 |

Per funzioni diverse il valore di "t" va ridotto in funzione dell'ubicazione dell'edificio, della giacitura della finestra e dell'attività svolta. Si può ricavare il fattore moltiplicativo di riduzione di t dalla seguente TAB.5:

TAB. 6

| UBICAZIONE<br>DELL'EDIFICIO | GIACITURA<br>DELLA FINESTRA | ATTIVITÀ'                           |                    |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                             |                             | NON INDUSTRIALE<br>O INDUST. PULITO | INDUSTRIALE SPORCO |
| Area non industriale        | Verticale                   | 0.9                                 | 0.8                |
|                             | Inclinata                   | 0.8                                 | 0.7                |
|                             | Orizzontale                 | 0.7                                 | 0.6                |
| Area industriale            | Verticale                   | 0.8                                 | 0.7                |
|                             | Inclinata                   | 0.7                                 | 0.6                |
|                             | Orizzontale                 | 0.6                                 | 0.5                |

#### Determinazione di FO (fattore di ostruzione della finestra)

Quando si hanno a disposizione gli elementi di riferimento (tipo di telaio prescelto) il valore  $F_o$  risulta dal rapporto:

$$F_o = W / S \quad (W = \text{superficie dei vetri, } S = \text{superficie finestra})$$

#### A LAVORI ULTIMATI

Nel caso in cui il progettista abbia utilizzato in sede progettuale la SOLUZIONE CONFORME o uno dei metodi di calcolo proposti, non è necessario verificare il raggiungimento del livello di prestazione con prove in opera ed il tecnico competente dimostra la conformità dell'opera realizzata al progetto ed al requisito mediante DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ, con particolare riferimento agli elementi e ai dati riportati in sede progettuale ed utilizzati per la soluzione conforme o per i calcoli.

Nel caso il progettista abbia utilizzato in sede progettuale metodi di calcolo diversi da quelli precedentemente

descritti o dalla soluzione conforme proposta, dovrà verificare la conformità dell'opera realizzata a quella progettata mediante PROVA IN OPERA, come di seguito specificato.

Si scelgano, sulla base dei fattori che determinano la prestazione considerata, gli alloggi e gli spazi con caratteristiche tali da poterli definire come i più "sfavoriti" (quelli con minore vista del cielo); la verifica in opera

dovrà essere eseguita in almeno due spazi dell'edificio scelti fra quelli più sfavoriti.

La misura di illuminamento esterno  $E_e$  va eseguita su un piano orizzontale. Il piano, oltre a essere in grado di

vedere l'intera volta celeste (in genere si considera come piano orizzontale quello della copertura dell'organismo edilizio), non deve essere sottoposto all'irraggiamento diretto del sole (in pratica la misura richiede un cielo uniformemente coperto).

Durante le misure lo strumento deve essere appoggiato su un piano orizzontale. Effettuare le misure di illuminamento interno  $E_i$  ed esterno  $E_e$  con l'uso contemporaneo di due luxmetri, dei quali sia stata precedentemente verificata la congruenza. In alternativa è possibile eseguire le misure esterne ed interne di ciascun punto in successione, purché rapida, soprattutto se le condizioni di illuminazione esterna sono mutevoli. L'illuminamento medio interno  $E_{im}$  sarà calcolato come media degli illuminamenti nei punti considerati: tali punti, per uno SPAZIO DI FORMA REGOLARE, sono almeno 4, situati all'incrocio degli assi posti a  $1/4$  e a  $3/4$  dello spazio in oggetto (vedi FIG.11). Nel caso di uno SPAZIO DI FORMA IRREGOLARE occorre suddividere lo spazio in subspazi di forma regolare ed Individuare i punti di prova in ogni subspazio secondo il criterio usato per gli spazi regolari (vedi FIG. 12). Per ogni subspazio calcolare la media aritmetica dei valori di illuminamento rilevati nei quattro punti di misura e determinare il corrispondente valore del fattore di luce diurna medio. Il valore del FLDm dello spazio complessivo sarà calcolato come media pesata dei fattori di luce diurna medi di ogni singolo subspazio.

Nel caso di SPAZI DESTINATI A FUNZIONI PLURIME, poiché il livello del fattore di luce diurna medio deve essere soddisfatto almeno nei punti fissi di lavoro, i quattro punti di misura dell'illuminamento interno sono scelti, con lo stesso metodo descritto nelle figure precedenti, all'interno dell'area che comprende i punti fissi di lavoro e almeno i  $9\text{ m}^2$  intorno ai medesimi punti fissi di lavoro.

In tutti e tre i casi (spazi regolari, irregolari e spazi per funzioni plurime) il valore di FLDm è ottenuto dal rapporto:

$$\text{FLDm} = E_{im}/E_e$$

FIG. 11

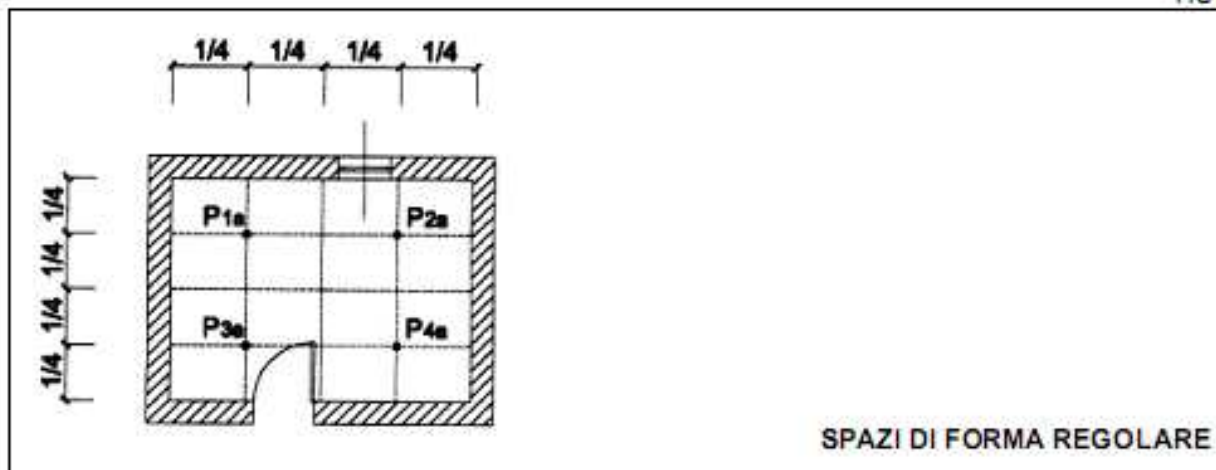
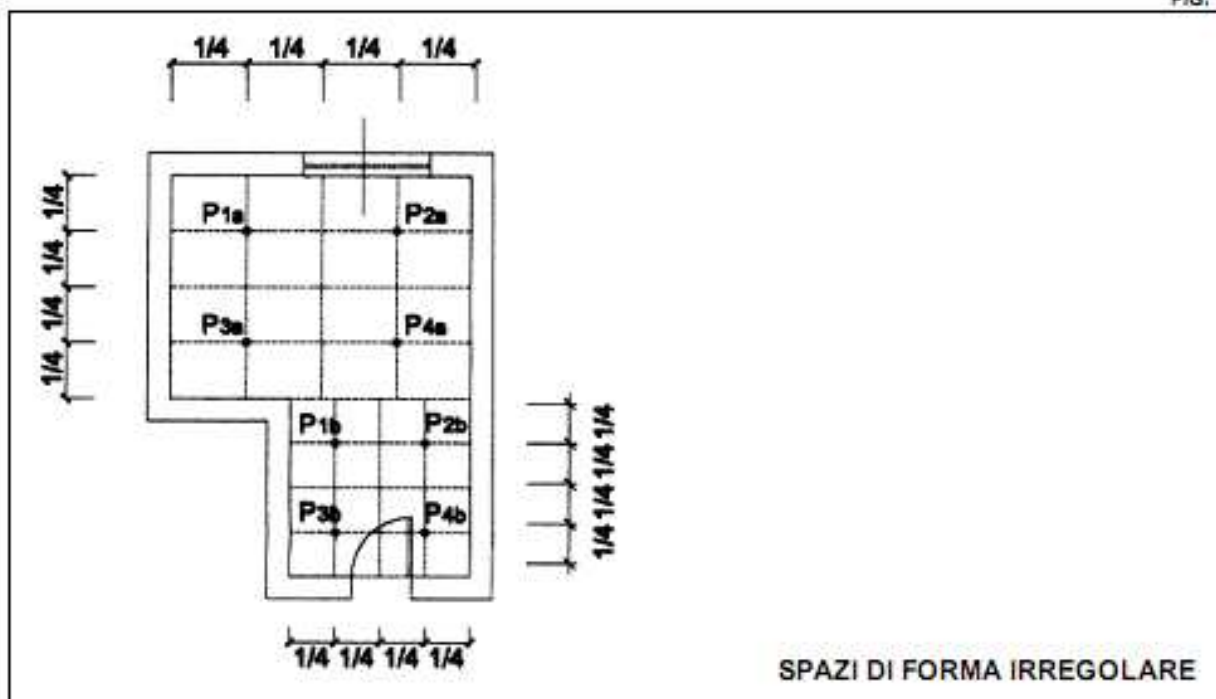


FIG. 12



## PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

|                                                                                |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Circ. Min. LL.PP. 22/11/1974 n. 13011                                          | Requisiti fisico tecnici per le costruzioni edilizie ospedaliere.....                                                                                                 |
| D.M. 18.12.1975                                                                | Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica.....                                                                                                       |
| DM 5/7/1975                                                                    | Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/6/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, (art. 5). |
| D.lgs. 19/9/1994 n. 626 come modificato ed integrato dal D.lgs. 19/3/96 n. 242 | Attuazione delle direttive CEE .....riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute sul luogo di lavoro.                                                  |

FIG.13

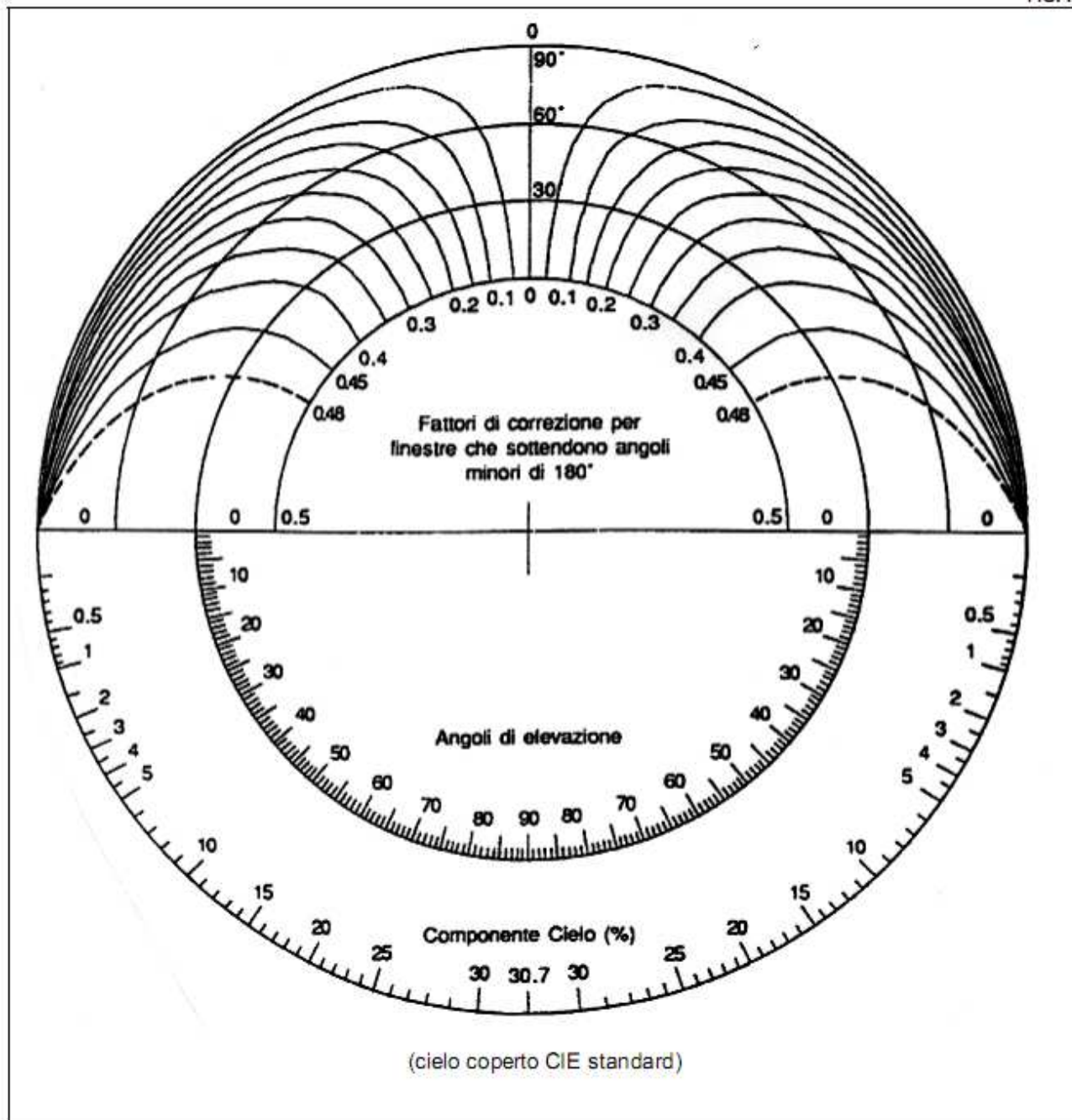
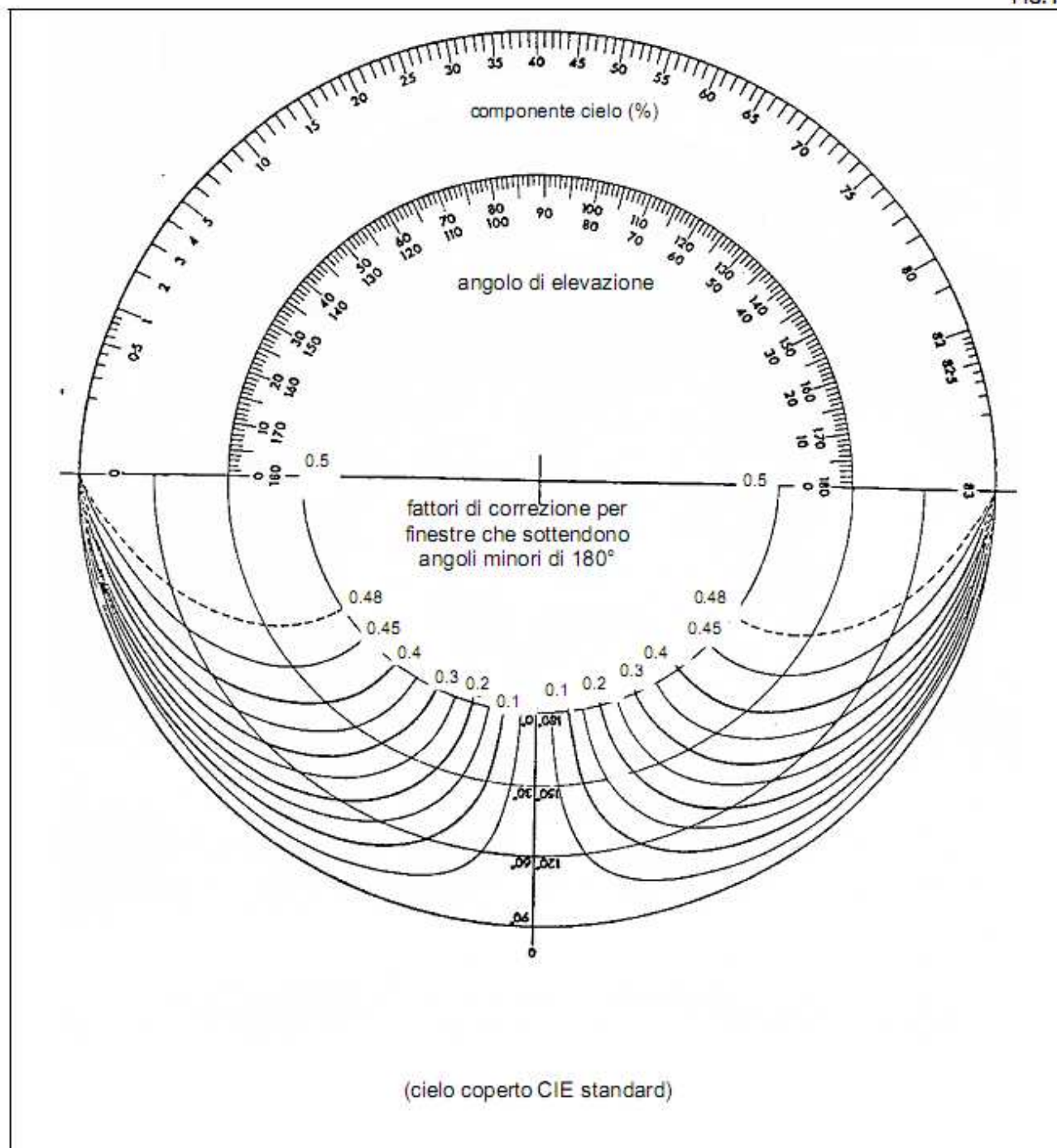


FIG.14



**Art. 134.c - R.T. 1.0.3 - Illuminamento artificiale**

È ammessa la sola illuminazione artificiale nei seguenti spazi:

- a) di circolazione e collegamento;
- b) di fruizione per attività secondarie;
- c) servizio igienico nelle abitazioni con esclusione della prima stanza da bagno;
- d) senza permanenza o con presenza di persone solo saltuaria;
- e) destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo che richiedono particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse.

Per i locali di cui alle lettere a) – b) – c), va assicurato un illuminamento non inferiore a 100 lux.

**Art. 135 - RT 1.1      Oscurabilità****Esigenze da soddisfare**

Possibilità di ottenere un oscuramento opportuno in relazione alle attività dell'utente, al fine di contribuire anche al mantenimento dell'equilibrio omeostatico degli utenti.

L'organismo edilizio deve essere quindi progettato in modo che sia possibile negli SPAZI PER

ATTIVITÀ PRINCIPALE:

- svolgere l'attività di riposo e sonno;
- svolgere le specifiche attività che richiedano l'oscuramento;
- evitare i disagi provocati da un insufficiente controllo della luce entrante.

L'oscuramento deve essere regolabile secondo l'esigenza dell'utente.<sup>12</sup>

**Campo di applicazione**

Funzioni di cui all'art. 130:

- 1) funzioni dei raggruppamenti A, E;
- 2) funzioni del raggruppamento B e C.

**Livelli di prestazione****INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 132**

Per le funzioni di cui al precedente punto 1) e per le funzioni sanitarie del raggruppamento B il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le seguenti caratteristiche:

- SPAZI CHIUSI PER ATTIVITÀ PRINCIPALE:

il livello di illuminamento deve poter essere regolabile fino ad ottenere  $E \leq 0.2$  lux.

- CANTINE:

il livello di illuminamento deve poter essere regolabile fino ad ottenere  $E \leq 0.5$  lux.

Per le funzioni del raggruppamento B e C diverse dalle sanitarie, il requisito si ritiene soddisfatto qualora siano previsti dispositivi per l'attenuazione della luce diurna negli spazi per attività principale, dove necessario in rapporto all'uso dello spazio.

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 132**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti gli stessi livelli di cui al punto precedente, nei limiti di quanto disposto dal 3° comma dell'art. 132.

---

<sup>12</sup> Le soluzioni tecniche adottate per l'oscurabilità possono concorrere (se opportunamente progettate) al controllo dell'abbagliamento e dell'irraggiamento solare diretto D.lgs. 9.04.2008, n.81, tit. II, allegato IV, punto 1.9.2.4).

**Art. 136 - RT 1.2 Ventilazione****Esigenze da soddisfare**

Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere termoigrometrico e del benessere respiratorio-olfattivo.

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:

- controllare 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 richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione<sup>13</sup>.

Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.

**Campo di applicazione**

Tutte le funzioni dell'art. 130.

Il requisito, in relazione al campo di applicazione, è suddiviso in:

- **RT 1.2.1:** VENTILAZIONE PER LE FUNZIONI DEI RAGGRUPPAMENTI A, E, B CON ESCLUSIONE DELLE FUNZIONI ARTIGIANALI, MANIFATTURIERE, COMMERCIALI, NONCHÈ PER LE FUNZIONI ABITATIVE DEL RAGGRUPPAMENTO D
- **RT 1.2.2:** VENTILAZIONE PER TUTTE LE ALTRE FUNZIONI, ESCLUSI GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

**Livelli di prestazione**

Il livello di prestazione è espresso in numero di ricambi d'aria orario  $n$  [ $m^3/hm^3$ ]. Il numero di ricambi d'aria orario  $n$  rappresenta il rapporto tra il volume dello spazio e il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno del medesimo spazio.

I ricambi d'aria si distinguono in:

---

<sup>13</sup> Nei locali in cui sono installati apparecchi a gas di tipo A o B o apparecchi di cottura deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta dalla combustione sono da rispettarsi la normativa UNI 7129, approvata con DM 21/4/93, pubblicato sulla G.U. n. 43 del 3/5/93.

- continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le 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.<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup>

**Art. 136.a - R.T. 1.2.1 - Ventilazione per le funzioni dei raggruppamenti A, E, B con esclusione delle funzioni artigianali, manifatturiere, commerciali, nonché per le funzioni abitative del raggruppamento D**

**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 132**

**Spazi per attività principale:**

- superficie apribile  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (ricambio discontinuo)
- $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
- in particolare per le cucine, comprese quelle in nicchia, o zona cottura:
  - superficie apribile  $\geq 1/8$  della superficie di pavimento (compresa la superficie della zona cottura).
  - $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  e, in aggiunta,  $n \geq 3 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  (ricambio discontinuo) da ubicare in corrispondenza dei punti di cottura, con collegamento esterno tramite canna di esalazione.

**Bagni, servizi igienici:**

- $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  se dotati di apertura all'esterno
- $n \geq 5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  se non dotati di apertura all'esterno, assicurata da di impianto di estrazione forzata (ricambi discontinui).

Il primo bagno nelle funzioni del raggruppamento A deve avere superficie apribile di almeno 1/12 della superficie di pavimento.

**Spazi di circolazione e collegamento ad uso comune:**

- $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
- nelle scale i ricambi discontinui devono essere garantiti dalla presenza di finestre apribili ovvero devono essere garantite adeguate condizioni di sicurezza e di igiene<sup>16</sup>

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

<sup>14</sup> Nell'elenco seguente i ricambi s'intendono continui salvo quando viene indicato diversamente.

<sup>15</sup> Vedere l'art.5 del DM 5/7/1/75.

<sup>16</sup> Vedere l'art.19 della L. 27/5/1975 n. 166, l'art.5 del DM 5/7/1/75 e la Circ. del Min. dell'Interno n. 23271/4122 del 15/10/1975 che ritiene che le condizioni di sicurezza siano quelle antincendio Vedere anche il DM 9/4/1994.

- $n \geq 0,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$
- ricambi discontinui  $n \geq 20 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  (oppure determinabili in relazione alla capienza dello spazio in ragione di  $30 \text{ m}^3/\text{h}$  per persona)

**Spazi di pertinenza dell'unità immobiliare o dell'organismo abitativo (autorimesse)** vedere la normativa specifica<sup>17</sup>

Qualora non soggetta a normativa specifica, per le autorimesse deve essere provvista una superficie permanentemente aperta pari ad almeno 1/40 della superficie complessiva del pavimento (per il singolo box chiuso è sufficiente 1/100).

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 132**

Il requisito s'intende soddisfatto quando sono garantiti gli stessi livelli di cui al punto precedente, nei limiti di quanto disposto dal 3° comma dell'art. 132.

Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi<sup>18</sup>, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.<sup>19</sup>

#### **Art. 136.b - R.T. 1.2.2- Ventilazione per tutte le altre funzioni, esclusi gli allevamenti zootecnici**

#### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 5 DEL PRESENTE ALLEGATO A**

##### **Spazi per attività principale:**

- $n \geq 2,5 \text{ m}^3/\text{hm}^3$  (salvo maggiori livelli richiesti in rapporto alla specifica destinazione);
- la ventilazione (ricambio discontinuo) è assicurata da superfici apribili  $\geq 1/8$  della superficie del pavimento ridotta fino ad un minimo di 1/16 qualora venga integrata meccanica con impianto di ricambio artificiale dell'aria. La sola ventilazione artificiale è ammissibile per i casi in cui l'apertura di finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, a titolo d'esempio cinematografi, sale operatorie, caveau, ecc. Per gli uffici e i refettori non è consentito derogare dal rispetto dell' 1/8.. Almeno i 2/3 della superficie prevista per assicurare la visibilità dell'ambiente esterno (vedere R.C. 3.6.2) deve essere apribile. Le

<sup>17</sup> DM 1/2/1986 - Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

<sup>18</sup> Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PSC o di RUE relativi agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

<sup>19</sup> Vedere DM 5/7/75, articoli 2, 5, 6.

finestre situate in copertura e con altezza superiore a m. 1,80 devono avere meccanismi fissi, meccanici od elettrici di apertura facilmente azionabili dal basso.

Per ambienti quali ipermercati, supermercati, magazzini con permanenza di persone e similari si applica quanto segue:

- per superfici comprese fra 500 e 1000 mq la superficie ventilante naturale può essere  $> \text{ad } 1/16$ ;
- per superfici comprese fra 1000 e 3000 mq  $> \text{ad } 1/20$ ;
- per superfici maggiori di 3000 mq  $> \text{ad } 1/24$

Il tutto integrato da un sistema di ventilazione meccanica.

**Bagni, servizi igienici**, come per la funzione abitativa. I servizi igienici possono essere ventilati artificialmente; va garantito idoneo riscontro ( ad esempio tramite opportuna grigliatura sulla porta posta nella parte inferiore). Per i servizi igienici in “batteria” almeno uno deve essere ventilato naturalmente.

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

**Luoghi di lavoro**, attenersi a quanto prescritto dalla normativa vigente.<sup>20</sup>

Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle specifiche normative vigenti che fanno riferimento a norme UNI, ASHRAE, ecc.

## **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 132**

Il requisito s'intende soddisfatto quando sono garantiti gli stessi livelli di cui al punto precedente, nei limiti di quanto disposto dal 3° comma dell'art. 132.

Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra aperture e superficie del pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi<sup>6</sup>, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

---

<sup>20</sup> Vedere il D. lgs. 9/04/2008 n. 81 e smi.

## **Art. 137 - RT 1.3    Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento**

### **Esigenze da soddisfare**

L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte-finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute.

I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

Tutte le coperture, potendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono resistere all'urto che potrebbe causare una persona cadendo sulla stessa.

### **Campo di applicazione**

Tutte le funzioni di cui all'art. 130, e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze; in presenza di componenti tecnologici come:

- scale interne ed esterne, parapetti, pareti barriere di protezione in genere, forature esterne (finestre, ecc.) coperture;
- pavimentazioni (limitatamente agli spazi di uso comune o aperti al pubblico);
- qualunque altro elemento<sup>21</sup> che possa costituire pericolo ai fini della sicurezza contro le cadute (es. coperture);

### **Livelli di prestazione**

#### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 2° COMMA DELL'ART. 132**

Per i luoghi di lavoro non aperti al pubblico, si fa riferimento al D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

Il requisito s'intende soddisfatto se l'elemento considerato (componente tecnologico) resiste alle sollecitazioni previste dalle norme vigenti senza presentare:

- insufficiente resistenza meccanica all'urto e allo sfondamento;

---

<sup>21</sup> Oltre a quanto la normativa vigente disciplina per specifiche destinazioni d'uso in materia (ad esempio di sicurezza sul lavoro o di prevenzione incendi) per i componenti tecnologici indicati nei campi di applicazione del requisito, è opportuno che il tecnico abilitato analizzi e valuti, in modo sistematico, gli ipotetici rischi che potrebbero essere generati da altri elementi che intende realizzare o installare.

- perdite di integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

Ogni componente tecnologico in qualsiasi spazio dovrà presentare caratteristiche tali da garantire la resistenza ai sovraccarichi specificati dalla normativa vigente.

Si riportano a seguire le intensità da assumere per i sovraccarichi variabili verticali<sup>22</sup> e orizzontali ripartiti e per le corrispondenti azioni locali concentrate, tutte comprensive degli effetti dinamici ordinari<sup>23</sup>.

TAB.1

| SOVRACCARICHI VARIABILI PER EDIFICI |                                                                                                                                                                                           |                                             |                                |                                |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Cat.                                | TIPO DI LOCALE                                                                                                                                                                            | Verticali<br>ripartiti<br>kN/m <sup>2</sup> | Verticali<br>concentrati<br>kN | Orizzontali<br>lineari<br>kN/m |
| 1                                   | Ambienti non suscettibili di affollamento (locali abitazione e relativi servizi, alberghi, uffici non aperti al pubblico) e relativi terrazzi a livello praticabili                       | 2,00                                        | 2,00                           | 1,00                           |
| 2                                   | Ambienti suscettibili di affollamento (locali abitazione e relativi servizi, alberghi, uffici aperti al pubblico) e relativi terrazzi a livello praticabili                               | 3,00                                        | 2,00                           | 1,00                           |
| 3                                   | Ambienti suscettibili di affollamento ( sale convegni, cinema, teatri, chiese, negozi, tribune con posti fissi) e relativi terrazzi a livello praticabili                                 | 4,00                                        | 3,00                           | 1,50                           |
| 4                                   | Sale da ballo, palestre, tribune libere, aree di vendita con esposizione diffusa ( mercati, grandi magazzini, librerie, ecc.), e relativi terrazzi a livello praticabili, balconi e scale | 5,00                                        | 4,00                           | 3,00                           |
| 5                                   | Balconi, ballatoi e scale comuni (esclusi quelli pertinenti alla Cat.4 )                                                                                                                  | 4,00                                        | 2,00                           | 1,50                           |
| 6                                   | Sottotetti accessibili ( per la sola manutenzione )                                                                                                                                       | 1,00                                        | 2,00                           | 1,00                           |
| 7                                   | Coperture:<br>- non accessibili<br>- accessibili:<br>secondo categoria di appartenenza(da 1 a 4)<br>- speciali : ( impianti, eliporti, altri): secondo il caso                            | 0,50<br>/<br>/<br>/                         | 1,20<br>/<br>/<br>/            | /<br>/<br>/<br>/               |
| 8                                   | Rimesse e parcheggi:<br>- per autovetture di peso a pieno carico fino a 30 KN<br>- per transito di automezzi di peso superiore a 30 KN:<br>da valutarsi caso per caso                     | 2,50                                        | 2 x 10,00                      | 1,00                           |
| 9                                   | Archivi, biblioteche, magazzini, depositi, laboratori, officine e simili: da valutarsi secondo il caso                                                                                    |                                             |                                |                                |

<sup>22</sup> Ai sensi del DM 16/01/1996, formano oggetto di verifiche locali distinte e non vanno sovrapposti ai corrispondenti ripartiti; essi vanno applicati su un'impronta di 50x50mm, salvo che per la Cat.8, per la quale si applicano su due impronte di 200x200mm, distanti 1,60m.

<sup>23</sup> Si veda il DM16 gennaio 1996.

|  |  |             |      |      |
|--|--|-------------|------|------|
|  |  | $\geq 6,00$ | 6,00 | 1,00 |
|--|--|-------------|------|------|

Si indicano alcuni ulteriori livelli di prestazione:

SCALE (interne ed esterne all'unità immobiliare o all'organismo edilizio, di uso comune, quelle in spazi aperti al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro):

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute, oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza di 1,00 m;
- le scale di larghezza superiore a 3 m devono essere dotate anche di corrimano centrale;
- le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere non meno di tre e non più di quindici gradini; i gradini devono essere a pianta rettangolare, avere pedate ed alzate di dimensioni costanti, rispettivamente non inferiori a 28 cm (pedata) e non superiore a 18 cm (alzata);
- le rampe non rettilinee, i gradini a pianta trapezoidale, sono ammessi. La pedata deve essere almeno 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno e purché vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate;
- le rampe ad uso comune devono avere larghezza non inferiore a 1,2 m e una pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
- i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.

PARAPETTI, CORRIMANO E PARETI (in tutti gli spazi):

- i parapetti e i corrimano, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi, alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali<sup>24</sup> di cui alla tabella precedente; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
- i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
- i parapetti e le pareti non devono essere scalabili;
- i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro.
- l'eventuale luce libera tra la base del parapetto ed il piano di calpestio dei balconi e/o terrazzi dovrà essere realizzata in modo da evitare la caduta accidentale di materiale.
- i parapetti e le pareti, realizzati in vetro e installati ad altezza inferiore a 1,00 m dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato nella tabella relativa ai sovraccarichi orizzontali sopra riportata.

FORATURE ESTERNE (in tutti gli spazi):

- i bancali delle finestre (comprese anche quelle che arrivano a pavimento) devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e rispondere a tutte le caratteristiche già indicate per i parapetti;

<sup>24</sup> Si veda la TAB. 1 tratta dal DM 16 gennaio 1996 – “Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi”.

- le superfici finestrate installate in zona superiori a m 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunistico; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso.

PAVIMENTAZIONI (limitatamente agli spazi di circolazione ad uso comune o agli spazi aperti al pubblico):

- non devono avere superfici sdruciolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza;
- per i pavimenti esterni si deve tenere conto anche della possibile presenza di lamine d'acqua, portate dal vento.

E' antisdruciolevole una pavimentazione il cui coefficiente di attrito tra il piede calzato e la pavimentazione, tenendo conto di una manutenzione normale e prevedibile, risulta:

$$\mu \geq 0,4$$

$\mu$  = coefficiente di attrito  
dinamico<sup>25</sup>

COPERTURE (in tutti gli spazi):

- le coperture accessibili e non accessibili devono resistere allo sfondamento ed in particolare devono sopportare i sovraccarichi verticali ripartiti e concentrati indicati nella vigente normativa<sup>26</sup> (vedi TAB.1).

## **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3°COMMA DELL'ART. 132**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono garantiti gli stessi livelli indicati precedentemente, una volta valutato quanto disposto dal 3°comma dell'art. 132.

<sup>25</sup> Punto 8.22 del DM 236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento delle barriere architettoniche"

<sup>26</sup> Si veda il DM 16 gennaio 1996 e DM 14/01/2008 e la TAB.1 sopra riportata.

**Art. 138 - RT 1.4: Disponibilità di spazi minimi****Esigenze da soddisfare**

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio 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 attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:

- |                                |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI: | <ul style="list-style-type: none"><li>– camere da letto</li><li>– cucina</li><li>– soggiorno e pranzo</li><li>– studio</li></ul>                                                                                           |
| SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA: | <ul style="list-style-type: none"><li>– bagni e wc</li><li>– guardaroba/camera armadi</li><li>– corridoi, disimpegni e ripostigli</li><li>– fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.</li></ul> |

**Campo di applicazione**

Tutte le funzioni di cui all'art. 130 e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso in:

- **RT 1.4.1:** FUNZIONE ABITATIVA (funzioni di cui all'art. 130, comma 4, lettera A e D, per quest'ultima limitatamente alla funzione abitativa)
- **RT 1.4.2:** TUTTE LE ALTRE FUNZIONI.

**Livelli di prestazione**

**Art. 139 R.T. 1.4.1- Funzione abitativa****INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 132**

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE<sup>27</sup>

L'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).

Nel caso di soffitti orizzontali si fa riferimento all'altezza utile (Hu).

Nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale e non vanno computate nella superficie del locale<sup>28</sup> o nel volume utile le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80.

Tali parti, pur potendo non essere chiuse con opere murarie o arredi fissi (soprattutto se interessate da superfici ventilanti o illuminanti) devono essere opportunamente evidenziate negli elaborati di progetto, al fine di verificare la compatibilità della superficie e della forma residua dello spazio (stanza) con lo svolgimento delle attività previste.

I valori minimi previsti per l'altezza interna dei singoli vani, sono definiti dal D.M. 05.07.1975.

Non è consentito l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati.<sup>29</sup>

**SUPERFICI E VOLUMI**

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa (D.M. 05.07.1975) e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili (rif. L.13/89 e D.M. 236/89).

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (m<sup>2</sup> 14) e purché sia rispettato il R.T.1.2.1.

La superficie utile minima per l'alloggio monolocale, è definita dal D.M. 05.07.1975.

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3°COMMA DELL'ART. 132**

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente,

<sup>27</sup> Vedi definizioni della DAL R.E.R. n. 279 del 04/02/2010

<sup>28</sup> Ai fini del rispetto delle superfici minime richiamate al punto successivo.

<sup>29</sup> Vedi definizioni della DAL R.E.R. n. 279 del 04/02/2010.

qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o<sup>30</sup> non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi<sup>31</sup>.<sup>32</sup>

Per gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso è ammessa, in relazione alle condizioni e situazioni tipologiche degli edifici (altezza dei locali, dimensioni minime, rapporto pavimento/finestratura, ecc.) per gli spazi chiusi per attività principale, per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili, un'altezza interna minima di m 2.50;

Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso), salvo diverse disposizioni normative vigenti<sup>33</sup>.

Nel caso di recupero ai fini abitativi di sottotetti, si applica la L.R. n. 11/1998 e ss.mm.ii..

Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2.20

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è  $\geq$  m 2.20 ;
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è  $\geq$  m 1.80 e l'altezza virtuale è  $\geq$  m 2.20;
- l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è  $\geq$  a m 2.70 ;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale<sup>34</sup> e alla ventilazione<sup>12</sup>.

L'AUTORIMESSA, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:

- è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi.

#### **Art. 139.a - R.T. 1.4.2 - Tutte le altre funzioni.**

#### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1°COMMA DELL'ART. 132**

Gli spazi devono rispondere per forma e dimensioni a esigenze funzionali, rispettare i minimi

---

<sup>30</sup> Sempre che non si tratti di interventi di ristrutturazione ricadenti nella casistica del primo comma dell'art.5 del presente Allegato A, nel qual caso si applicano i limiti di altezza di cui al DM 05/07/1975, se non nelle zone montane.

<sup>31</sup> Per vincoli oggettivi si intendono quelli ex L. 1089/39, ex L. 1497/39, vincoli di PSC o di RUE relativi agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti ( L.R. 26/94 ).

<sup>32</sup> Per conservazione delle altezze utili o virtuali preesistenti si intende il mantenimento delle medesime altezze salvo l'eventuale modesta riduzione derivante da esigenze di ispessimento dei solai per ragioni di miglioramento strutturale o di isolamento.

<sup>33</sup> Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti ( L.R. 26/94 ).

<sup>34</sup> Si veda RC 1.0 - ILLUMINAMENTO NATURALE e il RC 1.2 - VENTILAZIONE.

funzionali di seguito specificati, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente<sup>35</sup>.

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE<sup>36</sup>

Sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a :

- m 2.70 per gli spazi principali destinati ad ufficio;
- m 3.00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
- m 2.80 nel caso di locali già edificati all'atto di adozione del presente RUE e limitatamente agli interventi di cambio di destinazione d'uso;
- m 2.40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone e spogliatoi, ecc.

Sono fatte salve altezze inferiori alle minime sopra definite per locali esistenti con usi legittimati alla data di approvazione del PSC/RUE

---

<sup>35</sup> Particolare indicazioni sul modo di realizzare gli spazi e sui materiali e accorgimenti da usare sono contenute nella normativa vigente relative l'igiene e alla sicurezza dei luoghi di lavoro. Si ricorda che influiscono contemporaneamente anche altri requisiti del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

<sup>36</sup> Vedi definizioni della DAL R.E.R. n. 279 del 04/02/2010