



P i a n g C o m u n e



COMUNE DI FIORANO MODENESE
PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL
R U E

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO
DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

NORME

ADOZIONE: Del. C.C. n. 33 del 31/03/2004 <i>Il Sindaco Claudio Pistoni</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 19 del 14/04/2005 <i>Il Segretario Comunale Nicola Rega</i>
ADOZIONE: Del. C.C. n. 63 del 20/07/2006 <i>Il Sindaco Claudio Pistoni</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 7 del 08/02/2007 <i>Il Segretario Comunale Nicola Rega</i>
ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14/07/2011 <i>Il Sindaco Claudio Pistoni</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20/12/2011 <i>Il Segretario Comunale Nicola Rega</i>
ADOZIONE: Del. C.C. n. 81 del 30/07/2015 <i>Il Sindaco Francesco Tosi</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 53 del 28/07/2016 <i>Il Segretario Comunale Anna Maria Motolese</i>
ADOZIONE: Del. C.C. n. 45 del 27/09/2018 <i>Il Sindaco Francesco Tosi</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 3 del 31/01/2019 <i>Il Segretario Comunale Anna Maria Motolese</i>
ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 08/07/2019 <i>Il Sindaco Francesco Tosi</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 70 del 28/10/2019 <i>Il Segretario Comunale Anna Maria Motolese</i>
ADOZIONE: Del. C.C. n. 56 del 27.07.2020 <i>Il Sindaco Francesco Tosi</i>	APPROVAZIONE: Del. C.C. n. del <i>Il Segretario Comunale Anna Maria Motolese</i>

Ottobre 2021

VARIANTE AL
R U E
REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO
DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

Il Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Francesco Tosi

Il Segretario Comunale:

Anna Maria Motolese

Progettista responsabile:

Roberto Bolondi (Comune di Fiorano Modenese)

De Luca Grazia, controdeduzione e approvazione definitiva

Ufficio di Piano del Comune di Fiorano:

Roberta Falchi – Nicola Padricelli – Maria Petruzziello

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI E NORME GENERALI	1
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)	1
Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	1
Art. 3 - Validità ed efficacia	1
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
TITOLO 2 – DEFINIZIONI E USI.....	5
CAPO 1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	5
Art. 10 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi	5
Art. 11 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	8
Art. 12 - Rapporti minimi e massimi tra Su e Sa e dotazione di spazi minimi	9
CAPO 2. USI DEL TERRITORIO	9
Art. 13 - Casistica degli usi del territorio	9
Art. 14 - Specifiche degli usi	12
Art. 15 - Uso esistente.....	17
Art. 15 bis - Usi temporanei	17
CAPO 3. TIPI DI INTERVENTO	18
Art. 16 - Intervento	18
Art. 17 - Tipo di intervento.....	18
INTERVENTI URBANISTICI	18
Art. 18 - Nuova urbanizzazione.....	18
Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica.....	19
INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO	19
Art. 20 - Manutenzione ordinaria (MO)	19
Art. 21 - Manutenzione straordinaria (MS).....	20
Art. 22 - Restauro scientifico (RS)	21
Art. 23 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC).....	21
Art. 24 - Ripristino Tipologico (RT).....	21
Art. 25 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	22
INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE	22
Art. 26 - Nuova costruzione (NC).....	22
Art. 27 - Demolizione (D)	22
Art. 28 - Recupero e risanamento delle aree libere	22
Art. 29 - Significativi movimenti di terra.....	22
INTERVENTI NON EDILIZI	23

Art. 30 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	23
INTERVENTI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO	23
Art. 31 - Cambio d'uso (CD)	23
CAPO 4. REQUISITI DI DISTANZA.....	24
Art. 32 - Distanza dal confine – Norme Generali	24
Art. 33 - Distanza da un confine di proprietà	24
Art. 34 - Distanza dal confine dai limiti di zona di interesse pubblico (Ds)	24
Art. 35 - Distanza tra pareti antistanti di due edifici (De)	25
Art. 36 - Deroghe alle distanze e diritti di terzi	26
Art. 37 - Allineamento prevalente.....	26
PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI	26
TITOLO 1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	26
Art. 38 - Definizione e generalità.....	26
Art. 39 - Classificazione dei tessuti edilizi	27
Art. 40 - Disciplina degli usi negli ambiti AS, IS ed ES	28
Art. 41 - Disciplina degli interventi negli Ambiti AS, IS ed ES.....	30
NORME GENERALI	30
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	32
Art. 42 - Categorie d'intervento ammesse per classi di edifici	36
Art. 43 - Disciplina degli interventi di recupero delle Ville Storiche con Parco e dei Complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)	36
Art. 44 - Norme Morfologiche e indirizzi per interventi edilizi all'interno del Sistema insediativo Storico (AS, IS ed ES)	37
TITOLO 2 – TERRITORIO URBANO	42
A - Tessuto residenziale misto	42
CAPO 1. AMBITI CONSOLIDATI (AC)	42
Art. 45 - Definizione e generalità.....	42
Art. 46 - Disciplina degli Usi	42
Art. 47 - Disciplina degli interventi.....	43
CAPO 2. AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)	46
Art. 48 - Disciplina degli interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	46
CAPO 3. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN1)	47
Art. 49 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di PUA	47
CAPO 4. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN2)	48
Art. 50 - Disciplina degli interventi ammessi in corso di attuazione di PUA.....	48
CAPO 5. POLI FUNZIONALI	48
Art. 51 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di POC	48
CAPO 6. NORME GENERALI	49

Art. 52 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive APS – APC. 49

CAPO 7. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APS..50

Art. 53 - Definizione e generalità.....	50
Art. 54 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.i	51
Art. 55 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e)	52
Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r)	53
Art. 57 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (p)	53
Art. 58 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.c	54
Art. 59 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.c (p)	55
Art. 60 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.t.....	55
Art. 61 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (e) ed	56
APS.t (p).....	56
Art. 62 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (s)	57

CAPO 8. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC .57

Art. 63 - Definizione e generalità.....	57
Art. 64 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.i	58
Art. 65 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.i (s)	59
Art. 66 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.c.....	59
Art. 67 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.c (s)	60
Art. 68 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.t.....	60
Art. 69 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (s)	61
Art. 70 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (r).....	61

INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO 62

Art. 71 - Norme morfologiche 62

TITOLO 3 – TERRITORIO RURALE.....64

CAPO 1. NORME GENERALI64

Art. 72 - Definizione e generalità.....	64
Art. 73 - Disciplina degli interventi e usi connessi alle attività agricole	64

CAPO 2. DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI.....67

Art. 74 - Usi specifici negli ambiti di valore naturale e ambientale – AVA	67
Art. 75 - Usi specifici negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP.....	68
Art. 76 - Usi specifici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA	69
Art. 77 - Usi specifici negli ambiti agricoli periurbani – AAP	70
Art. 78 - Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	71
Art. 79 - Usi specifici nei tessuti urbanizzati in territorio rurale – IR	71

CAPO 3. INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA72

Art. 80 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (Uso U32)	72
Art. 81 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33).....	73
Art. 82 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)	73
Art. 83 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35).....	74
Art. 84 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)	74

Art. 85 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)	74
---	----

CAPO 4. INTERVENTI CONNESSI E NON ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA .74
--

Art. 86 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	74
Art. 87 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	77
Art. 88 - Opere per la tutela idrogeologica.....	78
Art. 89 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile	78
Art. 90 - Allevamenti speciali e custodia di animali	78
Art. 91 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale	78

CAPO 5. INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE.....79
--

Art. 92 - Norme morfologiche	79
------------------------------------	----

PARTE TERZA – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA..... 80

TITOLO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE.....80

GENERALE80

CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI80

Art. 93 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	80
Art. 94 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	81
Art. 95 - Parcheggi: definizioni	85
Art. 96 - Parcheggi: requisiti tipologici.....	86
Art. 97 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc).....	87

NORME PER FAVORIRE L'ATTRATTIVITÀ E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE 90

Art. 98 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi	91
Art. 99 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	92
Art. 100 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali	94

CAPO 2. DOTAZIONI ECOLOGICHE95

Art. 101 – Dotazioni ecologiche ed ambientali.....	95
Art. 102 – Aree verdi e Permeabilità dei suoli.....	95
Art. 103 – Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica ed al rischio idraulico	98
Art. 104 – 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	100
Art. 105 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di protezione	101
Art. 106 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo	102
Art. 107 - Acque reflue	102
Art. 108 - Acque superficiali e sotterranee.....	103

CAPO 3. RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE103
--

Art. 109 – Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione urbana sostenibile	103
---	-----

CAPO 3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ'	107
--	------------

Art. 110 - Classificazione delle strade.....	107
Art. 111 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria – Disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane	107
Art. 112 - Strade private in territorio rurale	107
Art. 113 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	108
Art. 114 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	109
Art.115 - Impianti di distribuzione dei carburanti - MOB	109

CAPO 4. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, RISPARMIO ENERGETICO	111
---	------------

Art. 116 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	111
Art. 117 – Metanodotti.....	112
Art. 118 - Impianti per l'emittenza radiotelevisiva	112
Art. 119 - Impianti di telefonia mobile.....	112
Art. 120 - Impianti fotovoltaici.....	113
Art. 121 - Impianti geotermici	113
Art. 122 - Impianti idrici – Controllo della legionellosi	114
Art. 123 - Risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso	115

CAPO 5. CIMITERI E FASCE DI RISPETTO	116
---	------------

Art. 124 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	116
---	-----

TITOLO 2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI AD ATTIVITA' ECONOMICHE/COMMERCIALI ED ULTERIORI INTERVENTI.....116

Art. 124 bis - Dehors	116
Art. 124 ter - Pergotenda bioclimatica o “ biopergola”	117

PARTE QUARTA – ATTUAZIONE E PROCEDURE 118

TITOLO 1 – ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE.....118

Art. 125 - Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico - edilizi..	118
Art. 126 - Partecipazione al procedimento.....	118
Art. 127 - Conferenza di servizi.....	118
Art. 128 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	119
Art. 129 - Disposizioni tecnico-organizzative	120
Art. 130 - Cartografia di riferimento.....	120
Art. 131 - Sanzioni amministrative pecuniarie	121
Art. 132 - Autotutela dell'Amministrazione	121

TITOLO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE.....121

Art. 133 - Interventi soggetti a PUA	121
Art. 134 - Documenti costitutivi dei PUA.....	121
Art. 135 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	124
Art. 136 - Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica	125
Art. 137 - Approvazione e validità dei PUA.....	125
Art. 138 - Varianti ai PUA.....	126
Art. 139 - Intervento Unitario Convenzionato (IUC)	126

Art. 140 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)	127
Art. 141 - Opere pubbliche di competenza comunale	128
Art. 142 - Progetti e programmi per settori specifici	128
TITOLO 3 – ATTIVITÀ' EDILIZIA	128
CAPO 1. PROCEDURE E ADEMPIMENTI	128
Art. 143 - Valutazione preventiva	128
Art. 144 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	129
Art. 145 - Attività edilizia libera	129
CAPO 2. CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI	129
Art. 146 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette	129
Art. 147 - Soggetti aventi titolo	130
CAPO 3. PERMESSO DI COSTRUIRE	131
Art. 148 - Interventi soggetti al Permesso di Costruire	131
Art. 149 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	131
Art. 150 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	131
CAPO 4. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	134
Art. 151 - Interventi soggetti alla SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività)	134
Art. 152 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo	134
CAPO 5. ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA	135
Art. 153 - Comunicazione di inizio lavori	135
Art. 154 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	135
Art. 155 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche	136
Art. 156 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità - Occupazione temporanea di suolo pubblico	136
Art. 157 - Variazioni essenziali	137
Art. 158 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	138
Art. 159 - Variazioni minori in corso d'opera	138
Art. 160 - Pubblicità e accesso	139
Art. 161 - Volturazione	139
Art. 162 - Riesame del Permesso di Costruire e della SCIA	139
Art. 163 - Riesame del Provvedimento che si discosta dal parere della C.Q.A.P.	140
Art. 164 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	140
Art. 165 - Rilascio del permesso di costruire e scia a sanatoria – accertamento di conformità	140
CAPO 6. CONCLUSIONE DELLE OPERE VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	140
Art. 166 - Comunicazione di fine lavori	140
Art. 167 - Domanda di Certificato di conformità edilizia	141
Art. 168 - Controllo sull'opera eseguita	141
Art. 169 - Tolleranze costruttive	141
Art. 170 - Elenco dei tecnici verificatori	141
Art. 171 – Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità	142

Art. 172 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità	142
Art. 173 - Agibilità parziale	142
Art. 174 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	142
Art. 175 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	142
Art. 176 - Utilizzazione abusiva.....	143
Art. 177 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	143
Art. 178 - Progetti e programmi per settori specifici.....	143

CAPO 7. DISPOSIZIONI SPECIFICHE	144
--	------------

Art. 179 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di Permesso di Costruire e nel caso delle SCIA (Come definita dalle leggi in vigore).	144
Art. 180 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)	144
Art. 181 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna	145
Art. 182 - Autorizzazione Paesaggistica	146
Art. 183 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree.....	146

TITOLO 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

147

Art. 184 - Dotazioni territoriali - definizioni	147
Art. 185 - Contributo di costruzione - Definizione e composizione	147
Art. 186 - Oneri di urbanizzazione - Definizione e composizione	148
Art. 187 - Costo di Costruzione - Definizione e composizione	151

Art. 188 - Disposizioni di Carattere generale afferenti il Contributo di Costruzione Totale (U1 - U2 - Cc - D+S - eventuali monetizzazioni)

152

Art. 189 - Oneri di Urbanizzazione - Applicazione	155
Art. 190 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione	157
Art. 191 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali	158
Art. 192 - Esonero dal contributo afferente gli oneri di urbanizzazione	159
Art. 193 - Costo di costruzione - Applicazione	159
Art. 194 – Sanzioni.....	160
Art. 195 - Modelli di riferimento e fac-simili.....	161
Art. 196 - Norma transitoria.....	161

Tavola di corrispondenza alla struttura generale uniforme del Regolamento Edilizio tipo

Indice RE Regolamento Edilizio	Indice RUE Regolamento Urbanistico Edilizio
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE) Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni Art. 3 - Validità ed efficacia Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche
a) Definizioni tecniche uniformi	Art. 10 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi Art. 11 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento Art. 12 - Rapporti minimi e massimi tra Su e Sa
b) Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso	Art. 13 - Casistica degli usi del territorio Art. 14 - Specifiche degli usi Art. 15 - Uso esistente Art. 15 bis - Usi temporanei Art. 16 - Intervento Art. 17 - Tipo di intervento Art. 18 - Nuova urbanizzazione Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica Art. 20 - Manutenzione ordinaria (MO) Art. 21 - Manutenzione straordinaria (MS) Art. 22 - Restauro scientifico (RS) Art. 23 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC) Art. 24 - Ripristino Tipologico (RT) Art. 25 - Ristrutturazione edilizia (RE) Art. 26 - Nuova costruzione (NC) Art. 27 - Demolizione (D) Art. 28 - Recupero e risanamento delle aree libere Art. 29 - Significativi movimenti di terra Art. 30 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) Art. 31 - Cambio d'uso (CD)
c) Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia	Art. 32 - Distanza dal confine di proprietà, di ambito e sub-ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico Art. 33 - Distanza da un confine di proprietà

	Art. 34 - Distanza dal confine di ambito e sub ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico (Ds) Art. 35 - Distanza tra pareti antistanti di due edifici (De) Art. 36 - Deroghe alle distanze Art. 37 - Allineamento prevalente Art. 124 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale Art. 143 - Valutazione preventiva Art. 144 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate Art. 145 - Attività edilizia libera Art. 146 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette Art. 147 - Soggetti aventi titolo Art. 148 - Interventi soggetti al Permesso di Costruire Art. 149 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire Art. 150 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire Art. 151 - Interventi soggetti alla SCIA (Denuncia di Inizio Attività) Art. 152 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo Art. 179 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di Permesso di Costruire e nel caso delle SCIA (Come definita dalle leggi in vigore). Art. 180 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA) Art. 181 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna Art. 182 - Autorizzazione paesaggistica Art. 183 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree
d) la modulistica edilizia unificata	Art. 195 - Modelli di riferimento e fac-simili
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	Art. 125 - Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico - edilizi Art. 126 - Partecipazione al procedimento Art. 127 - Conferenza di servizi Art. 128 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio Art. 129 - Disposizioni tecnico - organizzative Art. 130 - Cartografia di riferimento Art. 131 - Sanzioni amministrative pecuniarie
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	Art. 132 - Autotutela dell'Amministrazione Art. 133 - Interventi soggetti a PUA

	Art. 134 - Documenti costitutivi dei PUA Art. 135 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata Art. 136 - Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica Art. 137 - Approvazione e validità dei PUA Art. 138 - Varianti ai PUA Art. 139 - Intervento Unitario Convenzionato (IUC) Art. 140 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA) Art. 141 - Opere pubbliche di competenza comunale Art. 142 - Progetti e programmi per settori specifici Art. 143 - Valutazione preventiva Art. 144 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate Art. 145 - Attività edilizia libera Art. 161 - Volturazione Art. 162 - Riesame del Permesso di Costruire e della SCIA Art. 163 - Riesame del Provvedimento che si discosta dal parere della CQAP Art. 164 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato Art. 165 - Rilascio del permesso di costruire e scia a sanatoria – accertamento di conformità Art. 184 - Dotazioni territoriali - definizioni Art. 185 - Contributo di costruzione - Definizione e composizione Art. 186 - Oneri di urbanizzazione - Definizione e composizione Art. 187 - Costo di Costruzione - Definizione e composizione Art. 188 - Disposizioni di Carattere generale afferenti il Contributo di Costruzione Totale (U1 - U2 - Cc - D+S - eventuali monetizzazioni) Art. 189 - Oneri di Urbanizzazione - Applicazione Art. 190 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione Art. 191 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali Art. 192 - Esonero dal contributo afferente gli oneri di urbanizzazione Art. 193 - Costo di costruzione - Applicazione Art. 194 - Sanzioni
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	Art. 153 - Comunicazione di inizio lavori Art. 167 - Richiesta di Certificato di conformità edilizia e agibilità Art. 168 - Controllo sull'opera eseguita Art. 169 - Tolleranze costruttive Art. 170 - Elenco dei tecnici verificatori

	Art. 171 - Rilascio del certificato di conformità edilizia Art. 172 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità Art. 173 - Agibilità parziale Art. 174 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni Art. 175 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità Art. 176 - Utilizzazione abusiva Art. 177 - Opere pubbliche di competenza comunale Art. 178 - Progetti e programmi per settori specifici
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	Art. 156 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità - Occupazione temporanea di suolo pubblico Art. 157 - Variazioni essenziali Art. 158 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo Art. 159 - Variazioni minori in corso d'opera Art. 160 - Pubblicità e accesso
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI. Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio	Art. 109 - Rigenerazione urbana sostenibile Art. 123 - Risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	Art. 93 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti Art. 94 - Aree per attrezzature e spazi collettivi Art. 95 - Parcheggi: definizioni Art. 96 - Parcheggi: requisiti tipologici Art. 97 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc) Art. 98 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi Art. 99 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione Art. 100 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali Art. 110 - Classificazione delle strade Art. 111 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria – Disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane Art. 112 - Strade private in territorio rurale Art. 113 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale Art. 114 - Percorsi pedonali e piste ciclabili Art. 115 - Impianti di distribuzione dei carburanti
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	Art. 101 - Dotazioni ecologiche ed ambientali

	Art. 102 - Verde pubblico e privato Permeabilità dei suoli Art. 103 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica Art. 104 - 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 Art. 105 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di protezione Art. 106 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo Art. 107 - Acque reflue Art. 108 - Acque superficiali e sotterranee
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	Art. 116 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto Art. 117 - Metanodotti Art. 118 - Impianti per l'emittenza radiotelevisiva Art. 119 - Impianti di telefonia mobile Art. 120 - Impianti fotovoltaici Art. 121 - Impianti geotermici Art. 122 - Impianti idrici – Controllo della legionellosi
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	
Capo VI - Elementi costruttivi	
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	Art. 154 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere Art. 155 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche
TITOLO V – NORME TRANSITORIE	Art. 196 - Norma transitoria
PARTE TERZA – DISCIPLINA DEGLI AMBITI	
Capo I – Sistema insediativo storico	Art. 38 - Definizione e generalità Art. 39 - Classificazione dei tessuti edilizi Art. 40 - Disciplina degli usi negli ambiti AS, IS ed ES Art. 41 - Disciplina degli interventi negli Ambiti AS, IS ed ES Art. 42 - Categorie di intervento ammesse per classi di edifici Art. 43 - Disciplina degli interventi di recupero delle Ville Storiche con Parco e dei Complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.) Art. 44 - Norme Morfologiche e indirizzi per interventi edilizi all'interno del Sistema insediativo Storico (AS, IS ed ES)
Capo II - ambiti consolidati (AC)	Art. 45 - Definizione e generalità Art. 46 - Disciplina degli Usi Art. 47 - Disciplina degli interventi

Capo III – ambiti da riqualificare (AR)	Art. 48 - Disciplina degli interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC Art. 51 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di POC
Capo IV – ambiti per i nuovi insediamenti (AN)	Art. 49 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di PUA Art. 50 - Disciplina degli interventi ammessi in corso di attuazione di PUA
Capo V - Ambiti specializzati per attività produttive	Art. 52 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive APS – APC Art. 53 - Definizione e generalità Art. 54 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.i Art. 55 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e) Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r) Art. 57 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (p) Art. 58 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.c Art. 59 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.c (p) Art. 60 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.t Art. 61 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (e) ed APS.t (p) Art. 62 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (s) Art. 63 - Definizione e generalità Art. 64 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.i Art. 65 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.i (s) Art. 66 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.c Art. 67 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.c (s) Art. 68 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.t Art. 69 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (s) Art. 70 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (r) Art. 71 - Norme morfologiche
Capo VI – Territorio Rurale	Art. 72 - Definizione e generalità Art. 73 - Disciplina degli interventi e usi connessi alle attività agricole Art. 74 - Usi specifici negli ambiti di valore naturale e ambientale – AVA Art. 75 - Usi specifici negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP Art. 76 - Usi specifici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA Art. 77 - Usi specifici negli ambiti agricoli periurbani – AAP Art. 78 - Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale –

	Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC Art. 79 - Usi specifici nei tessuti urbanizzati in territorio rurale – IR Art. 80 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32) Art. 81 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) Art. 82 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34) Art. 83 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35) Art. 84 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36) Art. 85 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38) Art. 86 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela Art. 87 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive Art. 88 - Opere per la tutela idrogeologica Art. 89 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile Art. 90 - Allevamenti speciali e custodia di animali Art. 91 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale Art. 92 - Norme morfologiche
--	--

PARTE PRIMA - PRINCIPI E NORME GENERALI

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)

1. Il RUE è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. e del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione del territorio, 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 il territorio.

2. In particolare, il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al Piano Operativo Comunale (POC) ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:

- interventi di trasformazione negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

3. Il RUE contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità edilizia, 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 competenze, gli adempimenti e le procedure del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per i vari titoli abilitativi edilizi; i requisiti tecnici delle costruzioni, ivi compresi i requisiti igienico-sanitari;
- le modalità di controllo procedurali e finali;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m. e i.;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- la disciplina 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 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 PSC e dai Piani sovraordinati. 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 titoli abilitativi rilasciati o aventi raggiunto efficacia, 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 RUE non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o segnalazioni certificate di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è costituito:
 - a) dal presente fascicolo RUE - Norme, suddiviso in:
 - Parte Prima – Principi e Norme generali
Titolo 1 - Disposizioni generali;
Titolo 2 - Definizioni e usi.
 - Parte Seconda – Disciplina degli ambiti
Titolo 1 - Sistema insediativo storico;
Titolo 2 - Territorio urbano;
Titolo 3 - Territorio rurale.
 - Parte Terza – Disciplina dell'attività costruttiva
Titolo 1 - Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale.
 - Parte Quarta – Attuazione e procedure
Titolo 1 - Elementi generali di disciplina delle procedure urbanistiche ed edilizie;
Titolo 2 - Piani urbanistici attuativi, Opere pubbliche e Piani di settore;
Titolo 3 - Attività edilizia;
Titolo 4 - Contributo di costruzione - Realizzazione opere di urbanizzazione - Monetizzazione dotazioni territoriali.
 - b) dal fascicolo:
 - Allegato 1: Requisiti tecnici delle opere edilizie.
 - Allegato 2 : Piano Colore
 - c) dalla tavola 1 (10 fogli, 1a -1l in scala 1:2.000): Ambiti e trasformazioni territoriali;
 - d) dalla tavola 2 : Disciplina degli insediamenti storici;
 - e) dalla tavola 3 : Edifici non storici nel territorio rurale.

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 il Piano del Colore, il Regolamento del Verde, Regolamento Riserva Naturale Salse di Nirano il Regolamento per la disciplina dei mezzi pubblicitari, Regolamento di polizia mortuaria, Regolamento comunale per la disciplina degli apparecchi di trattenimento e svago, sale biliardo, sale

giochi, sale bingo e agenzie di scommesse e Regolamento comunale per la disciplina delle attività di barbiere, parrucchiere ed estetista e Regolamento di igiene.

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, come previsto dall'art. 20 della L.R. 15/2013.

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 d'intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) 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 dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione del PUA 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 D.M. 471/99 attuativo del D.Lgs. 22/97), secondo le procedure e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

4. Il RUE disciplina 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.

Il meccanismo della cessione di potenzialità edificatoria, al fine di evitare l'elusione dei vincoli posti dalla pianificazione e in funzione della corretta gestione del territorio, è soggetto a determinate condizioni quali: 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.

Le modalità attuative degli interventi derivanti dal trasferimento della potenzialità edificatoria rimarranno quelle previste per il singolo ambito: intervento diretto per le parti disciplinate

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, alla Parte 2 del RUE, 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 ed alla Parte 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 di cui alla Parte 2 del RUE 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 E USI

CAPO 1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 10 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi dal n. 1 al n. 64 riguardanti superfici, indici, sagome e volumi, piani, altezze e distanze e altre definizioni, sono quelle di cui alla Delibera di Consiglio regionale n. 279 del 04/02/2010 pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 04/03/2010 e D.G.R. n. 922 del 28/06/2017; ogni variazione a detta Delibera relativa alle sottoelencate definizioni dovrà essere recepita con apposito atto di Consiglio Comunale.

A. Parametri urbanistici

1. Superficie territoriale (ST) rif. DGR 922/2017
2. Superficie fondiaria (SF) rif. DGR 922/2017
3. Densità territoriale (Ut) rif. DGR 922/2017
4. Densità fondiaria (Uf) rif. DGR 922/2017
5. Ambito rif. DGR 922/2017
6. Comparto rif. DGR 922/2017
7. Lotto rif. DGR 922/2017
8. Unità fondiaria rif. DGR 922/2017
9. Superficie minima di intervento rif. DGR 922/2017
10. Potenzialità edificatoria rif. DGR 922/2017
11. Carico urbanistico rif. DGR 922/2017

B. Parametri edilizi

12. Area di sedime rif. DGR 922/2017
13. Superficie coperta (Sq) rif. DGR 922/2017
14. Superficie permeabile (Sp) rif. DGR 922/2017
15. Rapporto / indice di permeabilità (Ip) rif. DGR 922/2017
16. Rapporto di copertura (Q) rif. DGR 922/2017
17. Superficie lorda / superficie utile lorda (Sul) rif. DGR 922/2017
18. Superficie utile (Su) rif. DGR 922/2017
19. Superficie accessoria (Sa) rif. DGR 922/2017
20. Superfici escluse dal computo della Su e Sa rif. DGR 922/2017
21. Superficie complessiva (Sc) rif. DGR 922/2017
22. Superficie catastale (Sca) rif. DGR 922/2017
23. Parti comuni / condominiali rif. DGR 922/2017
24. Superficie di vendita (Sv) rif. DGR 922/2017
25. Area dell'insediamento (Ai) rif. DGR 922/2017

C. Sagome e volumi

26. Sagoma planivolumetrica (Sagoma p.) rif. DGR 922/2017
27. Sagoma rif. DGR 922/2017
28. Volume totale o lordo (Vt) rif. DGR 922/2017
29. Volume utile (Vu) rif. DGR 922/2017

D. Piani

- 30. Piano di un edificio rif. DGR 922/2017
- 31. Piano fuori terra rif. DGR 922/2017
- 32. Piano seminterrato rif. DGR 922/2017
- 33. Piano interrato rif. DGR 922/2017
- 34. Sottotetto rif. DGR 922/2017
- 35. Soppalco rif. DGR 922/2017

E. Altezze

- 36. Altezza dei fronti (Hf) rif. DGR 922/2017
- 37. Altezza dell'edificio (H) rif. DGR 922/2017
- 38. Altezza utile (Hu) rif. DGR 922/2017
- 39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv) rif. DGR 922/2017
- 40. Altezza lorda dei piani rif. DGR 922/2017

Riguardo alle altezze massime sono ammesse le deroghe previste dal D.Lgs. 115/2008 art. 11 commi 1 e 2 per incremento del risparmio energetico.

F. Distanze

- 41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico rif. DGR 922/2017
- 42. Distanza dai confini di proprietà rif. DGR 922/2017
- 43. Distanza dal confine stradale rif. DGR 922/2017
- 44. Distanza tra edifici / Distacco (Dc) rif. DGR 922/2017
- 45. Indice di visuale libera rif. DGR 922/2017

G. Altre definizioni

- 46. Volume tecnico rif. DGR 922/2017
- 47. Vuoto tecnico rif. DGR 922/2017
- 48. Unità immobiliare rif. DGR 922/2017
- 49. Alloggio rif. DGR 922/2017
- 50. Unità edilizia (Ue) rif. DGR 922/2017
- 51. Edificio o fabbricato rif. DGR 922/2017
- 52. Edificio unifamiliare/monofamiliare rif. DGR 922/2017
- 53. Pertinenza (spazi di pertinenza) rif. DGR 922/2017
- 54. Balcone rif. DGR 922/2017
- 55. Ballatoio rif. DGR 922/2017
- 56. Loggia/loggiato rif. DGR 922/2017
- 57. Lastrico solare rif. DGR 922/2017
- 58. Pensilina rif. DGR 922/2017
- 59. Pergolato rif. DGR 922/2017
- 60. Portico / porticato rif. DGR 922/2017
- 61. Terrazza rif. DGR 922/2017
- 62. Tettoia rif. DGR 922/2017
- 63. Veranda rif. DGR 922/2017
- 64. Tetto verde rif. DGR 922/2017

H. Ulteriori definizioni

65. Costruzione = E' un qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto al suolo o incorporato nel suolo, avente le caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione del territorio con permanente modifica dei luoghi;

66. Impianto = E' una costruzione stabile e permanente, non assimilabile agli edifici, in quanto non delimitante spazi, e non idonea al contenimento di persone o cose.

Sono impianti: silos e serbatoi, antenne, tralicci, nastri trasportatori, impianti di trasformazione di energia, di potabilizzazione e depurazione, inceneritori, torri piezometriche, ecc.;

67. Infrastruttura = Costruzione diversa dagli edifici atta a svolgere un servizio, generalmente di carattere pubblico, a struttura lineare o puntuale, che soddisfa un'esigenza territoriale a varia scala.

Sono considerate infrastrutture: strade, ferrovie, percorsi pedonali, ciclabili, elettrodotti, gasdotti, oleodotti, linee per trasmissione dati, aeroporti, piattaforme logistiche, stazioni ferroviarie, depositi autobus, ecc.;

68. Manufatti diversi = Sono considerati manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, ad esempio:

- opere di sostegno e contenimento;
- recinzioni (escluse quelle solo vegetali);
- pavimentazioni;
- manufatti di servizio urbano (a carattere permanente);
- opere cimiteriali non aventi carattere di edificio;

69. Apertura = Si definiscono aperture tutte le porzioni di un edificio aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria come:

- le vedute e le luci (come definite dal codice civile);
- le porte (pedonali o carrabili);
- i lucernai;

70. Quota al suolo = Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo lo spessore di materiale riportato.

Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale o locale;

71. Quota massima e quota minima rispetto al suolo = La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto non escludendo alcun elemento della costruzione.

La quota minima è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

I. Definizioni procedurali

72. PUA - Piano Urbanistico Attuativo = come definito dalla L.R. 20/2000 e dalla L.R. 6/2009;

73. IUC - Intervento urbanistico convenzionato = Progetto di trasformazione territoriale urbanistica o edilizia, da attuarsi su aree individuate dal RUE, con indici predefiniti dallo stesso strumento, soggetto ad una convenzione con il comune per la definizione delle modalità attuative, anche in esecuzione di accordi preventivi;

74. PRA = Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda agricola. Procedura urbanistica riservata agli Imprenditori agricoli a titolo principale per interventi di miglioramento delle attività ammesse nel territorio rurale;

75. PdC - Permesso di costruire = Titolo abilitativo edilizio come definito dal D.P.R. 380/2001 e dalla vigente legislazione regionale, per la realizzazione di opere di trasformazione permanente del territorio, soggetto al rilascio da parte del comune;

76. AL - Attività libera = Procedura di acquisizione di titolarità ad eseguire opere di trasformazione del territorio, come definita dall'art. 7 della L.R. 15/2013, non soggetta a titolo edilizio abilitativo;

77. CIL o CILA = Comunicazione di inizio lavori / asseverata, normata dall'art. 7 della L.R. 15/2013

78. SCIA - Segnalazione certificata di inizio attività come definito dalla L. 106/11 e dell'art. 13 della L.R. 15/2013;

79. VAS - Valutazione Ambientale Strategica = come definito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. e .i.;

80. Ers - Edilizia residenziale sociale = Per edilizia residenziale sociale si intendono le forme di edilizia (pubblica e privata) necessarie a garantire un buon livello di integrazione sociale e una accessibilità economica all'alloggio che si posizioni su valori significativamente più bassi di quelli di mercato.

81. Inizio lavori = Si configura con la realizzazione di una nuova opera, oppure, per titoli edilizi di intervento sull'esistente, con l'inizio di demolizioni. Non costituiscono inizio lavori:

1. Le preparazione del cantiere;
2. Lo scorticamento del terreno;
3. La posa di baracche ed opere provvisionali;
4. Gli scavi;
5. Le recinzioni di sicurezza;

ed attività a queste assimilabili.

Art. 11 - 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 implica che in ogni richiesta successiva 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 e 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 01/09/1967.

Art. 12 - Rapporti minimi e massimi tra Su e Sa e dotazione di spazi minimi

1. Negli interventi di nuova edificazione per gli usi U1 ed U2, la superficie accessoria (Sa) 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 superficie utile (Su), comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

2. 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:

- 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.: riunioni condominiali, deposito biciclette), il locale non dovrà risultare comunque inferiore a 10 mq ;
- fatta eccezione per gli edifici uni/bifamiliari 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 o ad orto urbano condominiale;
- in tutti i fabbricati è necessario individuare uno spazio posto al piano terra, anche esterno alla recinzione, ma all'interno dell'area di proprietà per la collocazione di cassonetti/pattumelle per la raccolta differenziata dei rifiuti.

In ciascuna abitazione di nuova realizzazione, ad esclusione dei monolocali, (nel caso di interventi di NC, AM e RE con incremento di carico urbanistico), deve essere previsto un locale di servizio-ripostiglio/cantina di superficie minima di mq. 3,00, anche privo di illuminazione e ventilazione diretta. Tale locale deve essere direttamente accessibile dall'abitazione.

3. Nell'edilizia residenziale di nuova edificazione, la somma della Sa 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 non possono avere dimensioni inferiori a Su = 45 mq. mentre le unità immobiliari risultanti da interventi di recupero dell'esistente non possono avere dimensioni inferiori a Su = 40 mq

5. Qualora in un edificio con più unità immobiliari siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce superficie complessiva (Sc) specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle unità immobiliari aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più unità immobiliari è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.

CAPO 2. USI DEL TERRITORIO

Art. 13 - Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso
Complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento.
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dal titolo abilitativo efficace ai sensi di legge ed, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'art. 28 L.R. 15/2013 e dei gruppi di funzioni di cui alle Del. C.R. n. 849 del 4.3.98.

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 degli usi non 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 individuato 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 ed i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

<i>Uso</i>	<i>Definizione</i>	<i>Funzione (art. 28 L.R. 15/13)</i>
U1	Residenza	Residenziale
U2	Residenza collettiva	Residenziale
U3	Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;	Direzionale
U4	Studi professionali e uffici in genere	Direzionale
U5	Esercizi commerciali di vicinato: i locali destinati a commercio al dettaglio 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 essa collegata direttamente; Farmacie;	Commerciale
U6	Medie strutture di vendita al dettaglio;	Commerciale
U7	Grandi strutture di vendita al dettaglio;	Commerciale
U8	Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;	Commerciale
U9	Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;	Commerciale
U10	Distribuzione carburanti per uso autotrazione;	Commerciale
U11.a	Pubblici esercizi privi di giochi leciti;	Commerciale
U11.b	Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti;	Commerciale
U12	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;	Commerciale
U13	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;	- Commerciale (fino a 200 mq di SU) - Produttiva (oltre 200 mq di SU)
U14	Attività espositive, fieristiche e congressuali;	Direzionale
U15	Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;	Direzionale

U16	Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; palestre;	Direzionale
U17	Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; palestre;	Direzionale
U18	Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17;	Direzionale
U19	Attività sanitarie e assistenziali;	Direzionale
U20	Attività di parcheggio;	Commerciale
U21	Attività di interesse comune di tipo civile;	Direzionale
U22	Attività di interesse comune di tipo religioso;	Direzionale
U23	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;	Direzionale
U24	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;	Direzionale
U25	Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale.	Direzionale
U26	Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);	Produttiva
U27	Attività manifatturiere industriali o artigianali (comprese le carrozzerie);	Produttiva
U28	Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;	Produttiva
U29	Attività estrattive;	Produttiva
U30	Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;	Produttiva
U31	Attività per la logistica delle merci;	Produttiva
U32	Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;	Rurale
U33	Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;	Rurale
U34	Attività zootecniche aziendali;	Rurale
U35	Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;	Rurale
U36	Coltivazioni in serre fisse;	Rurale
U37	Attività agrituristiche;	Rurale
U38	Esercizio e noleggio di macchine agricole;	Rurale
U39	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.	Rurale
U40	Attività ricettive alberghiere;	Turistico-ricettiva
U41	Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;	Turistico-ricettiva
U42	Campeggi e villaggi turistici.	Turistico-ricettiva
U43	Reti tecnologiche e relativi impianti;	
U44	Impianti per l'ambiente;	Produttiva
U45	Impianti di trasmissione (via etere).	
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.	
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 giochi, VLT e sale scommesse.	Commerciale

Art. 14 - Specifiche degli usi

U1. Residenza.

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

U2. Residenza collettiva.

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

U3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico.

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

U4. Studi professionali, uffici in genere ed ambulatori fino a 300 mq.

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. Sono comprese le farmacie.

U6. Medie strutture di vendita al dettaglio di cui:

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. 14/99 e successive modificazioni.

Nota:

I "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", sono definiti nella Delibera di Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna del 23/9/1999 n. 1253 e ss.mm.ii.

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

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari e non alimentari, centri merci e funzioni doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio: uffici, mense ecc., con esclusione delle attività commerciali al dettaglio. Comprendono edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di movimentazione e deposito di merci, logistica non comportanti vendita diretta. Può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci. Nei punti vendita nei quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 del D.lgs 114/1998 e s.m.i., si intende esercitare, nello stesso locale, un'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio,

l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe discipline per le due tipologie di attività e si applicano quindi le disposizioni stabilite dal presente RUE per il commercio al dettaglio, in quanto più restrittive.

U10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

Comprende gli impianti di distribuzione 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.Lgs. 11/2/1998, n. 32 e relativa legislazione regionale, servizi di lavaggio, grassaggio ed assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

U11.a Pubblici esercizi senza possibilità di giochi leciti (di cui all'art. 110 del R.D. n. 773/1931 e ss.mm.ii)

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

Tali attività 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).

U11.b Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti (di cui all'art. 110 del R.D. n. 773/1931 e ss.mm.ii)

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).

U12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, a cicli e motocicli. Sono comprese le attività di autonoleggio.

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 ssm.m.ii.;
- 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 reflui 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.

U14. Attività espositive, fieristiche e congressuali.

U15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo 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, i 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).

Comprende centri gioco e gonfiabili.

Sono comprese le palestre.

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).

Sono comprese le palestre.

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; comprende inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprende 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.

U26. Artigianato dei servizi agli automezzi.

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale nonché i servizi di autolavaggio

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.

Sono comprese le carrozzerie.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

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 autotrasporti.

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.

U32. Residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dell'operatore agricolo che svolge la sua attività in azienda.

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.

Alloggi e strutture per l'agriturismo (L.R. 26/94 e ss.mm.ii.).

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.

U40. Attività ricettive alberghiere (alberghi, residenze turistico-alberghiere) come definite dalla legislazione vigente in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. Attività ricettive extra-alberghiere (Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, ecc.). Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. Attività ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici, area sosta camper), come definiti dalla legislazione vigente in materia.

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 e per la sicurezza della navigazione aerea (via etere).

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

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, aeroporti, interporti.

U49. Parcheggi pubblici in sede propria.

Comprende autorimesse, autosili (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, autosili e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

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; comprende le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture per le forze armate.

U53. Attrezzature per la tutela idrogeologica.

Comprende manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

U54. Sale gioco e sale scommesse. (di cui all'art. 110 del R.D. n. 773/1931 e ss.mm.ii)

Comprende le sale gioco, VLT e sale scommesse (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).

Art. 15 - 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. 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.

Art. 15 bis - Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Gli usi temporanei che possono essere attivati, previa stipula di apposita convenzione di Intervento Unitario Convenzionato IUC, sono quelli previsti esclusivamente nelle funzioni "Direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili" di cui all'art. 13 che precede e non possono avere una durata superiore a 12 mesi

CAPO 3. TIPI DI INTERVENTO**Art. 16 - 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. 17 - Tipo 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:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e Risanamento conservativo (RRC);
- Ripristino tipologico (RT);
- Ristrutturazione edilizia (RE).

B.2 Interventi edilizi di costruzione e demolizione:

- Nuova costruzione (NC);
- Ampliamento (AM);
- Demolizione (D);
- Modificazione morfologica del suolo (MM).

B.3 Altri interventi:

- Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

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

- Cambio d'uso.

Le seguenti definizioni fanno riferimento alla Legge regionale n. 15 del 30/07/2013 e ss.mm. e ii., ove presenti nello specifico all'Allegato (art. 9 comma 1).

INTERVENTI URBANISTICI**Art. 18 - 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.

Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica

1. Definizione. Punto h) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO

Art. 20 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Definizione. Decreto 2 Marzo 2018 (glossario unico delle opere e degli interventi edilizi) Punto a) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm. e ii.

2. Sono riconducibili a titolo esemplificativo ad un intervento di MO:

a) Opere interne:

- posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti (idraulici, elettrici, igienici, di riscaldamento, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse;
- rimozione di barriere architettoniche su edifici non soggetti a tutela e non aventi valore storico–architettonico, con opere (interne o sugli spazi di interfaccia) che non coinvolgano elementi strutturali e non comportino modifiche di sagoma.

b) Opere sulle interfacce tra spazio interno ed esterno degli edifici:

- rifacimenti di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere;
- rifacimento totale e parziale di intonaci e tinteggiature;
- installazione e rifacimento di serramenti e infissi esterni senza modifica del paramento murario;
- rifacimento di vetrine di negozi purché senza modifica del paramento murario e di forma e materiali;
- rifacimento di canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;
- rifacimento e/o realizzazione di pluviali, grondaie, frontalini dei balconi;
- installazione di inferriate alle forature esistenti;
- realizzazione di griglie a parete per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- installazione di antenne di piccole dimensioni ($h < 1,80$ m) e parabole (diametro $< 1,00$ m);
- installazione di condizionatori a parete e appositi supporti;
- installazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza o integrati nelle coperture, senza modifiche di sagoma, e installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1.50 m e diametro non superiore a 1,00 m;
- installazione di tende e tendoni a parete, con supporti metallici di ancoraggio ed elementi di protezione del meccanismo;
- installazione di protezioni anticaduta sulle coperture a fini manutentivi;
- installazione di pensiline (con oggetto fino a 1,50 m), pergolati e gazebo privi di chiusure laterali e coperture fisse.

c) Opere sullo spazio aperto esterno:

- rifacimento di recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne senza modifiche di sedime e di materiali;
- realizzazione di sondaggi per verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- realizzazione di griglie di ventilazione (orizzontali e verticali) e di botole di accesso ai locali interrati;

- rifacimento parziale di caditoie, pozzetti, reti fognarie e allacciamenti alle fognature e altri impianti a rete;
- installazione di barbecue al suolo di altezza inferiore a 2,40 m al netto della canna fumaria;
- movimenti di terra, se finalizzati alla realizzazione di impianti a rete.

Tutti gli interventi di cui ai suddetti punti a, b e c devono essere assoggettati, se previsto, alla normativa sismica vigente.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.

L'intervento di MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio. Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ. Min. n. 1918/1977.

4. Estensione dell'intervento.

L'intervento di MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la tinteggiatura 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. 21 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Definizione. Punto b) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e s.m. e i.

2. Sono riconducibili a titolo esemplificativo ad un intervento di MS:

a) Opere interne:

- interventi di qualsiasi tipo sulle murature diversi da quelli di manutenzione ordinaria;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- modifica, per aumento o per diminuzione, della dimensione delle unità immobiliari, mediante accorpamento di unità immobiliari diverse con identico uso o mediante accorpamento all'unità immobiliare di vani contigui appartenenti ad altra unità immobiliare con identico uso;
- demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali dell'edificio fino al 25% del loro sviluppo superficiale;
- adeguamento dello spessore dei solai, delle coperture e delle murature perimetrali, senza modifica della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
- apertura di porte tra unità immobiliari diverse, anche con usi differenti, che mantengano propria autonomia funzionale;
- sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo, comprese le iniezioni di resine o malte di consolidamento;
- rimozione di barriere architettoniche su edifici soggetti a tutela o di interesse storico-architettonico (classe 1 e 2.1);
- rimozione di barriere architettoniche, sui restanti edifici, con opere (interne o sugli spazi di interfaccia) che coinvolgano elementi strutturali, senza modifiche di sagoma;
- riposizionamento e nuovo inserimento di elementi distributivi verticali all'interno della medesima U.I.;
- frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari esistenti.

b) Opere sulle interfacce tra spazio interno ed esterno degli edifici:

- opere relative a muri esterni (parti opache) e coperture di qualsiasi tipo diverse da quelle di manutenzione ordinaria;
- ispessimenti di muri esterni e coperture ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di riqualificazione energetica degli edifici;

- opere che non prevedono l'apertura di porte e/o finestre (o loro modifica), realizzazione di lucernai, compresi quelli a cupola con muretti di appoggio di altezza max di 10 cm;
 - realizzazione di canne fumarie esterne e di condotte di esalazione ed aerazione esterne comprensive dei relativi terminali;
 - installazione di impianti tecnologici e realizzazione di volumi tecnici di altezza fino ad 1,80 m;
 - installazione di pannelli fonoassorbenti e realizzazione di opere di mitigazione estetica (schermatura);
 - installazione di vetrine e loro sostituzione con modifica di forma e materiali;
 - ripristino parziale di murature esterne.
- c) Opere sullo spazio aperto esterno:
- rifacimento di muri di cinta, recinzioni e cancellate;
 - opere di sostegno e di contenimento;
 - realizzazione e rifacimento di opere di allacciamento alla rete fognaria;
 - pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza.

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

Tutti gli interventi di cui ai suddetti punti d, e ed f devono essere assoggettati, se previsto, alla normativa sismica vigente.

Per gli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo, gli interventi di cui ai suddetti punti d, e ed f sono consentiti solo se non in contrasto con tali definizioni.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.

L'intervento di MS non dà luogo a:

- modifica del numero di unità immobiliari di cui è composta l'Ue;
- modifica dei parametri relativi a Sagoma p., Vt, Sq, H, se non nella misura minima che può derivare dall'inserimento di volumi tecnici e dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento;
- modifica della Su e della Sa dell'intera Ue.

4. Estensione dell'intervento.

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

Art. 22 - Restauro scientifico (RS)

1. Definizione. Punto c) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42.

Art. 23 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC)

1. Definizione. Punto d) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42.

Art. 24 - Ripristino Tipologico (RT)

1. Definizione. Punto e) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42.

Art. 25 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Definizione. Punto f) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.
2. Per gli interventi nel sistema insediativo storico, si rimanda agli artt. 41 e 42.
3. In attuazione dell'art. 10 "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia" della Legge 120/2020 "Decreto Semplificazioni", fatto salvo quanto può derivare dalle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, l'intervento di RE può dare luogo ad incrementi del Volume totale (VT) preesistente nei limiti del 20% per promuovere interventi di rigenerazione urbana. L'incremento del VT è ammesso nei casi disciplinati dall'art.109 del presente RUE.
4. Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero dei sottotetti realizzati ai sensi della L.R. n.11/1998, come modificata dalla L.R. n.5/2014 e ss. mm. e ii.. Ai sensi dell'art. 2 ter della citata L.R. 11/1998 e smi, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, ma nel rispetto dei limiti di altezza fissati dal RUE.

INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE

Art. 26 - Nuova costruzione (NC)

1. Definizione. Punto g) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 27 - Demolizione (D)

1. Definizione. Punto i) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 28 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Definizione. Punto l) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 29 - Significativi movimenti di terra

1. Definizione. Punto m) dell'Allegato (art. 9 comma 1) alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

INTERVENTI NON EDILIZI

Art. 30 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

1. Definizione.

Costituiscono intervento di AR i seguenti:

- a) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
- b) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebo, lapidi, monumenti, fittoni; installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti ed altro, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
- c) installazione di piscine private 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;
- d) installazione di casette prefabbricate o in legno, esclusivamente nel territorio urbanizzato, di superficie lorda pari al max a 8 mq e altezza massima pari a 2,40 m. È consentita una casetta per lotto. È necessario mantenere la distanza minima dal confine prevista dal codice civile. Nel caso di condominio, è necessario acquisire il nulla osta dell'assemblea condominiale e si può realizzare una sola casetta per ogni condominio (lotto).
- e) In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari residenziali può essere realizzata una tenda, una tenda a pergola, una pergotenda o una copertura leggera di arredo con le seguenti caratteristiche:
 - i. materiale della struttura: legno o metallo (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
 - ii. H max al colmo = 3 m;
 - iii. Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura) = 16 mq;
 - iv. Distanza minima dal confine 3 m (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura);
 - v. Non alterazione dell'indice di permeabilità dell'ambito di intervento e priva di sistemi di raccolta delle acque meteoriche;
- f) Il dehors è lo spazio esterno di attività classificate agli Usi U11a), U12 ed U13), destinato esclusivamente all'attività di somministrazione, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 26/07/2003 n. 14.

Il dehors può essere attrezzato con oggetti che realizzano nel loro insieme un manufatto temporaneo, caratterizzato da facile rimovibilità e reversibilità dell'intervento di installazione.

L'allestimento del dehors in attività di edilizia libera è realizzato esclusivamente mediante la disposizione di tavolini e sedute, ombrelloni o tende, pedane prive di ancoraggi fissi al suolo, paratie laterali con altezza massima di 1,5 m., altri elementi accessori.

INTERVENTI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

Art. 31 - Cambio d'uso (CD)

1. Definizione. Art. 28 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

CAPO 4. REQUISITI DI DISTANZA**Art. 32 - Distanza dal confine – Norme Generali**

1. La distanza di un edificio è quella definita all'art. 10.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
 - i corpi di fabbrica completamente interrati;
 - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di 1,50 m;
 - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di 1,50 m.
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. 33 - Distanza da un confine di proprietà

1. Negli interventi di MO, MS, RRC, RS, RT:
Dc = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di RE:
Dc = 0 > valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di NC:
Dc = 0 > 5,00 m.
4. Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC (ricostruzione e ampliamento) anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza ed in altezza lungo il confine, la lunghezza e l'altezza dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.
5. E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto subordinata all'impegno del confinante, con atto registrato e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo, a costruire, eventualmente a propria volta, comunque a distanza non inferiore a 10,00 m dagli edifici circostanti.

Art. 34 - Distanza dal confine dai limiti 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 articolo.
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.

4. Nel caso di un confine con zona stradale all'interno del perimetro di centro abitato a integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC e di NC in ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

m 10,00 per le strade urbane di quartiere - tipo E;

m 7,50 per le strade locali interzonali primarie - tipo EF1 (come definite dalle Direttive per la redazione ed attuazione dei piani urbani del traffico);

m 5,00 per le altre strade urbane locali.

E' ammesso non rispettare tali distanze minime nel caso di interventi definiti dai PUA o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario

5. Sulla base della richiesta di un privato confinante con un'area pubblica è consentito, previo parere favorevole della Giunta Comunale, costruire con valori di distanza inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, salvo quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 35 - Distanza tra 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 parete (o porzione di parete) antistante di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

3. 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.

4. La distanza fra pareti antistanti di uno o più edifici 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 dei PUA vigenti.

5. Negli interventi di MO, MS, RRC, RS e RT:
De = valore preesistente.

6. Negli interventi di RE:
De = 0 > valore preesistente.

7. Negli interventi di NC quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m 12,00:
De = 0 > m 10,00.

8. Negli interventi di NC quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m 12,00:

- De = 0 > m 10,00;

- De = 0 > altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

9. Gli interventi di NC sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 7 e 8, 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 7 e 8 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

10. Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:
De = m 5,00.

11. In deroga ai precedenti commi 7 e 8, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e di un edificio accessorio pertinenziale di H inferiore a m 3,00 è ammessa una distanza minima di m 3,00. 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 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 36 - Deroghe alle distanze e diritti di terzi

1. Le norme di cui ai precedenti articoli, 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:

- edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc);
- 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 rispetto a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di PUA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

3. Sono ammesse deroghe alle distanze in base a quanto previsto dal D.Lgs. 102/2014 e ss.mm.ii per incremento del risparmio energetico.

4. Il rilascio del Permesso di Costruire o il deposito della Scia o l'approvazione del progetto non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di rivalersi nelle opportune sedi.

Art. 37 - Allineamento prevalente

1. 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.

PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI

TITOLO 1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 38 - Definizione e generalità

1. Il sistema insediativo storico è costituito da:
 - Centri storici (ambiti AS);
 - Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale (ambiti IS);
 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES).
2. Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

3. 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.

4. 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".

5. Gli ambiti AS - Centri storici sono definiti come ambiti polifunzionali 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.

6. Sono perimetrali come "Centri storici" 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.

7. Gli interventi nei Centri Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

8. Negli ambiti AS non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A7 della L.R. 20/2000. E' invece consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa. (Per "volume edificato" si intende ai fini dell'applicazione delle presenti Norme il volume lordo, come definito all'art. 10).

9. Il rilascio o la presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti potrà essere accertata tale situazione.

10. Negli ambiti AS 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.

11. "Area Salse di Nirano" e area classificata zona SIC (Sito di Importanza Comunitaria).

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente la Riserva Naturale delle Salse di Nirano, dovranno conformarsi anche alla normativa del regolamento di gestione approvato dalla Provincia di Modena con Delibera di Consiglio n. 92/09.

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente SIC (Sito di Importanza Comunitaria) dovranno conformarsi, quando previsto alla relativa normativa di cui alla L.R. 7/04, L.R. 6/05 e D.G.R. 1191/07 ed eventuali provvedimenti comunali.

Art. 39 - Classificazione dei tessuti edilizi

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS, 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. Negli Ambiti Storici AS, IS ed ES il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nella Tavola 2 - Disciplina degli Insediamenti Storici:

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.
- 2.3 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, 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. 40 - Disciplina degli usi negli ambiti AS, IS ed ES

1. 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 di cui alla tav.3 del RUE.

2. 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.

3. 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 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.

AMBITI AS ed IS

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;

- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato : i locali destinati a commercio al dettaglio 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 essa collegata direttamente; Farmacie;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- 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; Centri gioco e gonfiabili; palestre.

- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano ; palestre;
- 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 (SOLO AMBITI IS);
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U50 - Attrezzature cimiteriali;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

AMBITI ES

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato : i locali destinati a commercio al dettaglio 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 essa collegata direttamente; Farmacie;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- 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 alberghiere;

Per le Ville e parchi di cui al successivo art. 42 comma 22 sono esclusi gli usi:

- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16;

Art. 41 - Disciplina degli interventi negli Ambiti AS, IS ed ES

NORME GENERALI

1. In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, IS, ES due modalità di intervento:
 - intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
 - intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario.
2. Per intervento diretto sono consentiti gli interventi di: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo (anche entro i perimetri di piani attuativi), Ripristino tipologico.
3. Nei centri storici non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi.
4. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma precedente nei casi individuati cartograficamente dal PSC, per motivi di interesse pubblico. In ogni caso la deroga al mantenimento delle volumetrie esistenti non può superare il 10% del volume dell'edificio o del complesso edilizio specificatamente oggetto di intervento.
5. Gli interventi edilizi, salvo che per Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuarsi 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.
6. 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.
7. 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.
8. Relativamente alle unità edilizie classificate 2.3 e 3.1 il volume e la SC di eventuali superfetazioni aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere riutilizzati, mediante intervento diretto di accorpamento, 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.

9. Relativamente alle unità edilizie classificate 2.4, 3.1 e 3.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui e superfetazioni 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.

10. Gli edifici storici che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità sono ricostruibili se la richiesta di permesso di costruire è presentata entro 10 anni dalla demolizione. In tal caso la ricostruzione dell'edificio diroccato o demolito dovrà avvenire nell'ambito della stessa sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

11. 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.

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

- a) gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- b) gli interventi di Restauro scientifico, Ripristino tipologico, 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;
- c) 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;
- d) gli interventi di Mutamento d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sugli usi, anche se si considera l'intera unità edilizia.

13. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui dall'art. 95 all'art. 100 delle presenti norme.

14. Lo stato di fatto edilizio e l'uso legittimato sono quelli ricavati dai relativi titoli edilizi, in mancanza di questi dalla eventuale documentazione catastale o da altri documenti probanti.

15. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi storicizzati come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:

- a) costruzione totalmente interrata, 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;
- b) costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;

- c) 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.

16. 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. Deve essere contenuta al massimo la impermeabilizzazione dei suoli, salvo garantire la realizzazione dei percorsi necessari alla fruibilità degli immobili e delle loro pertinenze mediante l'utilizzo di materiali compatibili con il contesto storico circostante.

17. 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 acquisizione di nuovo titolo abilitativo, fatto salvo quanto previsto nei "criteri per gli interventi nel sistema insediativo storico ambiti AS ed IS".

18. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti IS ed ES, per le parti classificate 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.

19. Negli edifici classificati con sigle 1 e 2 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:

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

20. Negli edifici compresi entro gli ambiti AS, 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.

21. 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.

22. 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. 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". Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:

- a) V: Ville e parchi;
- b) R: Edifici e complessi rurali;
- c) 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.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

23. Tutti gli interventi sugli edifici di classe 1 - 2.1 - 2.3, devono ottemperare alle prescrizioni contenute nella tav. 2 allegata al presente Regolamento. In particolare:

- a) sugli edifici d'interesse storico-architettonico di classe 1 e 2.1, in relazione agli interventi ammessi, si deve operare con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro estese all'intero edificio. Gli interventi di manutenzione, se interessano coperture e prospetti, devono avere carattere unitario e pertanto essere estesi all'intera copertura, a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato) o all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale). Questi interventi, per la loro rilevanza sull'immagine urbana, sono classificati di manutenzione straordinaria e assoggettati alle relative procedure, così come stabilito dalla parte 4 del presente Regolamento;
- b) sugli edifici di classe 2.3, in relazione agli interventi ammessi, si deve operare con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro da applicarsi limitatamente alle parti di pregio storico-culturale e testimoniale, individuate come tali dal progettista sulla base di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi;
- c) sugli edifici di classe 3.1 - 3.2 e relative aree di pertinenza, gli interventi edilizi dovranno assumere le caratteristiche architettoniche storicamente acquisite dai fabbricati tipici della zona.

24. Criteri per gli interventi nel sistema insediativo storico ambiti AS ed IS:

CLASSE 1:

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;
- Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

CLASSE 2:

Unità classificate 2.1:

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;
- Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Per le categorie d'intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

Unità classificate 2.3:

- Restauro o ripristino delle fronti sono ammesse nuove aperture sulle fronti secondarie;
- 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;
- Consolidamento strutturale;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- 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.

Per le categorie d'intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

Unità classificate 2.4:

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

Per le categorie d'intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici"; in particolare sono consentiti tutti gli interventi limitatamente a:

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

Unità classificate 2.5:

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

Per le categorie d'intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

CLASSE 3:

Unità classificate 3.1:

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.

Per le categorie d'intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

Unità classificate 3.2:

- 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 da PdC convenzionato.

Per le categorie d'intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

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.

25. Criteri per gli interventi nel sistema insediativo storico ambiti ES:

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, previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito ES o ambito limitrofo di riferimento 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.

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 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.

26. Per gli edifici di interesse storico-architettonico (CLASSE 1) non sono comunque ammessi gli interventi che implicino: demolizione e ricostruzione, variazione della sagoma planivolumetrica, modifica delle facciate esterne prospicienti strade e/o spazi pubblici. I suddetti interventi sono consentiti sull'intero edificio di interesse storico-documentale (CLASSE 2 e 3) esclusivamente a seguito delle valutazioni di cui ai commi precedenti, compiute dai progettisti previo il parere favorevole della CQAP.

27. Su tutti gli edifici si opera con le cautele necessarie per mantenere gli edifici e/o le loro parti che costituiscono elementi di pregio storico-culturale, mediante l'applicazione delle prescrizioni previste dal RUE (per edifici di interesse storico-architettonico – CLASSE 1 / per edifici di interesse storico-documentale – CLASSE 2), o mediante valutazioni desunte dagli “studi e documentazione finalizzati all'intervento” di cui al successivo comma 29, valutazioni che sono oggetto di parere obbligatorio da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP).

28. Sulle parti degli edifici di interesse storico-documentale (CLASSE 2 e 3), in cui gli studi suddetti dimostrino la mancanza di elementi di pregio storico-culturale, sono attuabili tutti gli interventi ammessi nelle norme d'ambito.

29. Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici d'interesse storico-documentale (CLASSE 2 e 3), a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture, e l'edificio sia ritenuto di interesse anche a seguito degli studi di cui al successivo comma (o comunque valutato tale dalla CQAP), sarà possibile demolire e ricostruire l'edificio collabente. La ricostruzione dell'edificio dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente, qualora l'edificio sia ritenuto di pregio, in seguito agli studi di cui al comma successivo. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucatore (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte) sui prospetti visibili da pubblica via o dalle principali vedute nel caso di contesti rurali tutelati per il valore paesaggistico e alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto architettonico e paesaggistico.

30. La redazione del progetto di “restauro scientifico” di edifici d'interesse storico-architettonico, di “restauro e risanamento conservativo” e di “ristrutturazione edilizia” di edifici d'interesse storico-documentale o di altro intervento, deve essere preceduta e accompagnata, ai fini dell'accertamento di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico – critiche. Gli studi preliminari sugli edifici d'interesse storico-architettonico e storico-documentale devono essere condotti sotto molteplici punti di vista, che prendano in esame la sua posizione nel contesto paesaggistico o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, gli apparati decorativi, ecc. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, antiche stampe, fotografie da terra e aeree, rilievi antichi e descrizioni, ecc.); rilievo grafico e fotografico, che comprende le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti

31. La mappatura degli edifici d'interesse storico-documentale (CLASSE 2.3, 2.4, 2.5,e 3) è passibile di periodiche verifiche e aggiornamenti tramite procedura di variante al RUE, anche sulla base di informazioni e dati forniti da tecnici abilitati, desunti dagli studi preliminari al progetto di cui al comma precedente.

Art. 42 - Categorie d'intervento ammesse per classi di edifici

CLASSI	CATEGORIE DI INTERVENTO
CLASSE 1	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 2.1	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 2.3	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto
CLASSE 2.4	Manutenzione ordinaria, Demolizione, attraverso intervento edilizio diretto; sono consentiti gli interventi limitatamente a: - costruzioni interrato, - manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.), - infrastrutture
CLASSE 2.5	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Recupero e risanamento delle aree libere, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 3.1	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
CLASSE 3.2	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 PdC convenzionato.

1. Negli interventi di recupero sugli immobili classificati 1 e 2.1, devono essere seguite le "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni", di cui al Testo allegato al parere n. 66 dell'Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei LL.PP. reso nella seduta del 21 Luglio 2006.

2. Negli interventi di recupero sugli immobili classificati 2.3, 2.4, 2.5, 3.1 e 3.2, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, in considerazione della classificazione sismica del Comune e della necessità della conservazione e trasmissione dei valori culturali ed architettonici, possono essere utilizzati materiali diversi dall'originale, pur conferendo al prodotto edilizio finale i caratteri stilistici architettonici e di rapporti dimensionali dei fabbricati storici della zona, sia di carattere rurale che di carattere urbano.

Art. 43 - Disciplina degli interventi di recupero delle Ville Storiche con Parco e dei Complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)

1. Per i complessi villa-parco, inseriti all'interno del Sistema insediativo Storico, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco.

2. 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.

3. Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente; tale ricostruzione dovrà inserirsi armonicamente nel complesso storico.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Per edifici e complessi specialistici 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.

8. Gli interventi edilizi, di cui al comma 7, 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. 44 - Norme Morfologiche e indirizzi per interventi edilizi all'interno del Sistema insediativo Storico (AS, IS ed ES)

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

1. Insegne.

Le insegne relative alle attività terziarie pubbliche e private (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, banche, ecc.) dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

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

E' da escludere l'applicazione sui fronti degli edifici di insegne luminose.

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.

Le insegne a bandiera possono essere installate nel rispetto del Regolamento delle insegne e del Codice della Strada.

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. Impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne ed impianti di condizionamento).

- a) Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione;
- b) Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici;
- c) Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti la pubblica via o zona di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile potranno essere installati anche su fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

5. Spazi pubblici e di uso pubblico.

L'utilizzazione degli spazi di uso 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. Per gli ambiti del sistema insediativo storico inseriti nel territorio urbano valgono altresì le prescrizioni di cui all'art. 71.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI CLASSE 1 E

2.1

6. Strutture verticali.

- a) 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.).
- b) Le murature faccia a vista (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.
- c) 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.
- d) 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 i casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

7. Strutture portanti orizzontali.

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei deve essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili di classe 1 e 2.1 gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno, qualora lo sia a sua volta la struttura originaria.

8. Coperture.

- a) Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
- b) 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.
- c) 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.
- d) E' 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.
- e) 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 .

9. Scale.

- a) Gli interventi di consolidamento, ripristino e rifacimento dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
- b) 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.
- c) Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
- d) Negli interventi di restauro e 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.
- e) 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.
- f) 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, e che siano impiegati materiali idonei ad un più organico inserimento dal punto di vista storico architettonico.

10. Aperture.

- a) Nei fronti di edifici di classe 1 e 2.1 è consentito il mantenimento delle aperture esistenti ed il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati.
- b) Le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
 - sono esclusi 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.
- c) Sono esclusi i nuovi terrazzi in aggetto e le nuove logge.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI CLASSE 2.3,**3.1****11. Strutture verticali.**

- a) L'eventuale demolizione e ricostruzione integrale dovrà avvenire rispettando la sagoma ed il sedime dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
- b) Dovrà essere garantito il rispetto degli elementi morfologici e di finitura della tipologia originaria: l'intervento edilizio dovrà produrre le stesse caratteristiche estetiche e dimensionali, con l'utilizzo di materiali originali o di materiali che ne conservino o conferiscano le caratteristiche architettoniche peculiari dei fabbricati storici della zona.

12. Strutture portanti orizzontali.

- a) 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.).
- b) E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.
- c) E' consentita la sostituzione delle strutture portanti orizzontali con tecnologie diverse, nel rispetto dell'ingombro planimetrico preesistente.

13. Coperture.

- a) 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.
- b) E' consentita la sostituzione della struttura di copertura con tecnologie diverse.
- c) Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde.
- d) Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.
- e) Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.
- f) I corpi tecnici emergenti dalla copertura devono essere inseriti in modo armonico nella stessa, in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

14. Scale.

- a) E' ammesso l'inserimento di nuovi corpi scala all'interno della sagoma con tecnologie diverse dall'originale nel rispetto di un impianto morfologico tipico dei fabbricati storici della zona.
- b) Il vano ascensore 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.

15. Aperture.

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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;
 - sono consentiti 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;
- sono esclusi i nuovi terrazzi in oggetto e le nuove logge.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI CLASSE 3.2

16. In caso di intervento edilizio diretto dovranno essere osservati gli stessi criteri espressi per gli edifici di classe 2.3, 3.1.

17. In caso di Intervento Urbanistico Preventivo (Ristrutturazione Urbanistica) dovranno essere previsti, qualora possibili, idonei spazi a corte o a giardini e/o parchi pertinenziali.

18. Il recupero dei corpi edilizi dovrà avvenire anch'esso nel rispetto dei criteri espressi per gli edifici di classe 2.3, 3.1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI COMUNI A TUTTE LE CLASSI DI EDIFICI

19. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature.
- a) 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.
 - b) Gli intonaci esterni, qualora esistenti, dovranno essere ripristinati con malta non tirata a staggia, tinteggiata con colori naturali tradizionali.
 - c) 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.
 - d) Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente 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.
 - e) 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.
 - f) Negli interventi di recupero consentiti, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.
20. Infissi esterni.
- a) 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.
 - b) 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.
 - c) Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, portelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.
 - d) Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

21. Pavimentazioni.

Negli interventi di recupero consentiti 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.

22. Elementi decorativi.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

TITOLO 2 – TERRITORIO URBANO**A - Tessuto residenziale misto****CAPO 1. AMBITI CONSOLIDATI (AC)****Art. 45 - Definizione e generalità**

1. Entro gli ambiti urbani consolidati, classificati dal PSC con sigle AC, 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:

- Ambiti con indice di edificabilità saturo (a): Tessuti urbani di prima formazione e porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti;- Ambiti con indice di edificabilità medio (b): Tessuti di formazione recente, a media densità e ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali;- Ambiti con indice di edificabilità massimo (c): Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media densità, con prevalenza di tipologie a blocco di condomini con giardino, ad alta densità con prevalenza di tipologie condominiali di case in linea, a blocco e a torre, Tessuti di formazione recente, ad alta densità, Situato lungo Via San Francesco, a Ovest del Cimitero, è destinato a usi misti terziari e di produzione laboratoriale complementari a quelli dell'azienda insediata nel limitrofo ambito AR.2c, Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC.

Art. 46 - Disciplina degli Usi

- | | | |
|----|---|--|
| U1 | - | Residenza; |
| U2 | - | Residenza collettiva; |
| U4 | - | Studi professionali e uffici in genere; |
| U5 | - | Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie; |
| U8 | - | Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati; |

- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
- 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;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- 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;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;

2. 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:

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U31.d - Magazzinaggio e deposito coperto;
- U40 - Attività ricettive alberghiere.

Art. 47 - Disciplina degli interventi

NORME GENERALI

1. In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, Nuova Costruzione 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 alla Parte terza - Titolo 1 del presente Regolamento;
- che siano ottemperate le prescrizioni di cui al Parte terza - Titolo 4 del presente Regolamento.

2. Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, 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 1 – Parte terza;
- 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.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (RE), DEMOLIZIONE (D) E NUOVA COSTRUZIONE (NC), NUOVA COSTRUZIONE SU LOTTO LIBERO

3. Intervento di RE: minimo superficie permeabile = superficie permeabile esistente anche se diversamente distribuita sul lotto di intervento. Negli interventi di RE con incremento del VT dovrà essere garantita una quota di permeabilità aggiuntiva, nella percentuale prevista al successivo comma 5 applicata all'incremento generato con l'intervento.

4. Interventi di NC su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

5. Interventi di NC in ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 30% della SF per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

6. Interventi di D e NC: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 35% della SF; 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.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

7. Parametri urbanistico-edilizi

Sub-ambiti a (Tessuti urbani di prima formazione esterni ai Centri storici AS, con ridotte alterazioni dell'impianto e porzioni di tessuti destinati a verde privato e ad altri spazi pertinenziali degli edifici circostanti):

- $U_f = U_{fe}$ incrementabile fino a $U_f = 0.15$ tramite un Permesso di Costruire in deroga e Convenzionato (art. 28bis del DPR 380/2001) per la realizzazione di progetti di interesse pubblico.
- $Q \leq Q_e$, fatti salvi i casi di incrementi derivabili da aumenti di U_f .
- $H \leq 11.00$ m (o H_e esistente se maggiore di 11.00 m).

Sub-ambiti b (Tessuti di formazione recente, a media densità e Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali):

- $U_f = 0,40$ mq di SC per mq di SF incrementabile fino a $U_f 0,50$ mq di SC, e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime, per la realizzazione di superfici accessorie (S_a) nei piani interrati
- $Q \leq 30\%$;
- $H \leq 11,00$ m.

Sub-ambiti c (Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media densità, con prevalenza di tipologie a blocco di condomini con giardino, ad alta densità con prevalenza di tipologie condominiali di case in linea, a blocco e a torre, Tessuti di formazione recente,

ad alta densità, Situato lungo Via San Francesco, a Ovest del Cimitero, è destinato ad usi misti terziari e di produzione laboratoriale complementari a quelli dell'azienda insediata nel limitrofo ambito AR.2c, Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC):

- $U_f = 0,60$ mq di SC per mq di SF incrementabile fino a $U_f 0,70$ mq di SC, e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime, per la realizzazione di superfici accessorie (Sa) nei piani interrati
- $Q \leq 35\%$;
- $H \leq 14,00$ m.

Lotto sito nella frazione di Spezzano, identificato con il simbolo "s":

- $U_f = 960$ mq di SC
- $Q \leq 30\%$;
- $H \leq 9,50$ m.

Modalità di attuazione: PdC convenzionato, la cui attuazione è subordinata all'avvenuta cessione delle aree di cui all'art.4. dell'accordo art. 18 LR 20/2000 approvato con delibera della G.C. n. 46 del 15/04/2021.

Ulteriori prescrizioni:

- Per gli standard urbanistici si fa riferimento alle quantità disciplinate dall'art. 98 c.4 lett. A);
- Dovrà essere assicurato, a spese dei soggetti attuatori, il conferimento delle acque reflue "nere" e le acque meteoriche "bianche" nella rete fognaria presente nel parcheggio della scuola media "Bursi", che sarà oggetto di modifica a seguito della realizzazione della futura scuola materna, dividendo le acque nere dalle acque bianche, prevedendo per queste ultime un intervento di laminazione, nel rispetto del principio di invarianza idraulica, che impone come parametro una portata allo scarico massima pari a $10 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ di superficie fondiaria. Qualora le opere fuori comparto si configurano come opere di urbanizzazione le stesse saranno realizzate a scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del progetto privato secondo le modalità previste dalla disciplina del contributo di costruzione approvata con DCC n. 66 del 19.09.2019;
- Qualora vengano richiesti nuovi allacciamenti d'utenza gas, saranno realizzati successivamente solamente a seguito di verifiche puntuali della rete di distribuzione gas 7^a specie, effettuate tramite simulazioni di funzionamento. Nel caso il soggetto gestore dovesse evidenziare la non sostenibilità del nuovo incremento di portata nelle tubazioni esistenti, dovuto al fabbisogno energetico generato dal nuovo intervento, l'erogazione del servizio potrà essere subordinata a prescrizioni inerenti il potenziamento, con onere a carico del Soggetto attuatore, di reti locali esistenti, necessario a garantire il corretto funzionamento.

INTERVENTI SPECIFICI DISCIPLINATI DAL RUE

8. La porzione di AC ad est del Centro Storico di Fiorano, in fondo a via Don Papazzoni (nei pressi di via Vittorio Veneto, presso la rotatoria all'intersezione con via Santa Caterina da Siena), è vincolata a verde privato in quanto la capacità edificatoria ivi riconosciuta dal precedente PRG, pari a 252 mq. di SC, viene trasferita in un sub-ambito perimetrato dal RUE lungo via Grazia Deledda, senza alcun incremento. Il lotto destinato a verde privato è vincolato a tal fine per non incrementare ulteriormente il carico urbanistico in una zona del centro particolarmente gravata di traffico, e dovrà essere asservito come area inedificabile con atto trascritto alla limitrofa proprietà, a garanzia del futuro mantenimento della situazione prevista dal RUE.

9. Gli interventi edilizi nel lotto in sub-ambito c in via Gramsci, retrostante l'edificio di origine storica ES classificato con scheda 4U.82.03/a, possono essere autorizzati

attraverso la monetizzazione integrale della dotazione di parcheggi pubblici, a causa della particolare conformazione del lotto e della sua ridotta accessibilità.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE CON APPLICAZIONE IN SEDE DI POC

10. Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, comparti la cui regolamentazione avviene nello stesso piano operativo.

CAPO 2. AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)

Art. 48 - Disciplina degli interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Ambiti AR.1: disciplinati dal POC (Titolo 3 Norme di POC variante 2013 – Disciplina degli interventi entro gli ambiti AR.1), anche successivamente alla sua scadenza e fino all'approvazione di un nuovo piano urbanistico

2. Ambito AR.3e: da attuarsi previo inserimento nel POC; prima dell'approvazione del PUA o dell'Intervento Unitario Convenzionato sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione.

3. Ambiti AR.2: al di fuori della programmazione del POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, senza cambio d'uso, Demolizione. Sono ammessi incrementi di SC fino al 20% dell'edificato all'interno dei fabbricati esistenti, a parità di volume, di superficie coperta e di superficie permeabile.

4. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione, a parità di SC, in quelle aree già assoggettate a PP scaduto e non totalmente saturato, previa approvazione di un accordo di fattibilità del progetto da parte della Giunta Comunale.

5. Ambiti AR.3a, AR.3b, AR.3c, AR.3d, AR.3f, AR.3g, AR.3h, AR.3i, AR.3l, AR.3m, AR.3n: al di fuori della programmazione del POC sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, MS, non sono ammessi cambi d'uso.

6. Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro scientifico (RS)
- Restauro e Risanamento conservativo (RC)
- Ripristino tipologico (RT)
- Ristrutturazione edilizia (esclusione della ristrutturazione dell'intero edificio e della demolizione e successiva ricostruzione dello stesso)

Per la disciplina degli usi si rimanda alle disposizioni " Art. 14 Usi ammessi negli ambiti AR.1" approvate con la sesta variante al POC (2013).

Il cambio d'uso, senza incremento di SC, di porzioni di aree inedificate poste in adiacenza ad attività produttive già insediate alla data di adozione delle presenti norme verso usi produttivi è possibile esclusivamente per destinare tali aree a piazzali a cielo aperto o ad aree di pertinenze delle stesse.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alle seguenti ulteriori disposizioni:

a) all'elaborazione di uno studio 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. L'intervento è realizzabile solo laddove lo studio dimostri la non influenza negativa con le porzioni di ambito al contorno.

b) rispetto dell'indice di permeabilità nel 20% dell'area interessata dalla trasformazione. La superficie permeabile dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:

- 1 albero ad alto fusto ogni 50 mq di Sp;
- 2 essenze arbustive ogni 50 mq di Sp.

Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti in conformità al Regolamento del verde vigente e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,00 e un diametro, misurato a m 1,00 da terra, non inferiore a cm 20,00.

Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posizionati obbligatoriamente verso i confini con la viabilità pubblica e verso il confine con eventuali aree rurali, residenziali possibilmente con la formazione di quinte alberate.

Per le ulteriori disposizioni in merito alle aree verdi e permeabilità si rimanda all'art. 102 del RUE ove applicabili.

c) gli interventi di cui al precedente comma 3) sono soggetti ai sensi dell' art.35 del PSC a contributo di sostenibilità corrisposto, nelle percentuali previste con la delibera CC n.18 del 19.03.2014. La valorizzazione immobiliare sarà determinata dal prodotto tra il coefficiente riportato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e il valore immobiliare medio della banca dati delle quotazioni immobiliare (OMI) riferito all'ambito territoriale omogeneo d'intervento.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Ambito AR*: per gli interventi non attuati, dopo la scadenza del piano particolareggiato, la disciplina urbanistica di riferimento è quella degli ambiti AC.a.

CAPO 3. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN1)

Art. 49 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di PUA

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 prima dell'approvazione del PUA, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

3. Nelle stesse aree di cui al comma precedente, 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 (31/03/2004).

4. Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

5. 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.

6. 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, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

CAPO 4. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN2)

Art. 50 - Disciplina degli interventi ammessi in corso di attuazione di PUA

1. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, 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. Dopo la scadenza della convenzione si possono attuare gli interventi nel rispetto dell'art. 50 del PSC

CAPO 5. POLI FUNZIONALI

Art. 51 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di POC

1. L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 59 e 60 del PSC e dalla Scheda PF allegata alle norme del PSC.

2. I Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese stipuleranno con la Provincia di Modena un Accordo Territoriale che costituisce un Accordo-quadro che definisce le linee generali dei contenuti dei POLI FUNZIONALI, nel rispetto del quadro generale di riferimento territoriale introdotto dal PSC in forma associata dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese e dello stato attuale della pianificazione sovracomunale.

3. In attuazione di tale accordo gli enti dovranno stipulare, per l'attuazione di uno o più Poli Funzionali, specifici Accordi Territoriali atti a definire puntualmente gli elementi di cui all'Art. A-15 comma 6 della L.R. 20/2000.

4. In assenza dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, che dovrà disciplinare, ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000 l'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali dei Poli Funzionali, sono ammessi nelle parti insediate interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti (attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e interventi di sistemazione degli spazi esterni, senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

CAPO 6. NORME GENERALI**Art. 52 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive APS – APC**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive si dividono in:
 - APS: Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale;
 - APC: Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale.
2. Il RUE perimetra i sub-ambiti soggetti a interventi unitari convenzionati, per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un PUA o, comunque, di un progetto unitario convenzionato. In tali ambiti, in attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:
 - Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
 - Interventi edilizi di demolizione.
3. 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.
4. Gli insediamenti produttivi unitari localizzati nel territorio di due comuni contermini possono essere autorizzati (previo inserimento nel POC) a trasferire una quota della SC totale realizzabile in base allo strumento urbanistico nella parte di insediamento ricadente entro il territorio di Fiorano, anche in deroga al limite massimo di indice fondiario (con il limite del 10% di incremento rispetto all'edificabilità relativa al territorio di Fiorano), finalizzando l'operazione al miglioramento dell'assetto delle attività produttive. La presente norma è applicabile in due comuni in cui il RUE abbia recepito in modo omogeneo tale possibilità.
5. 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 e 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.
6. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del PUA vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto di limiti, parametri dimensionali e relative modalità di misura e 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.
7. 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 in esame. 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, Restauro e Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi gli interventi di norma regolati dal presente RUE.

8. A partire dalla data di approvazione della presente variante, gli edifici a prevalente carattere produttivo dovrà essere applicato quanto previsto dall'art. 86 comma 4 delle norme di PTCP in materia di risparmio energetico.

CAPO 7. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APS

Art. 53 - Definizione e generalità

1. Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS si articolano in tre sub-ambiti:
 - APS.i – Sub-ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione;
 - APS.c – Sub-ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività commerciali;
 - APS.t – Sub-ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività terziario - direzionali.

2. I sub-ambiti industriali-artigianali APS.i sono classificati in:
 - APS.i (e) - Parti del territorio insediate e consolidate;
 - APS.i (r) - Parti del territorio da riqualificare;
 - APS.i (p) - Parti del territorio destinate a nuovo insediamento o di integrazione.

3. I sub-ambiti commerciali APS.c sono classificati in:
 - APS.c (p) - Parti del territorio destinate a nuovo insediamento o di integrazione.

4. I sub-ambiti terziario-direzionali APS.t sono classificati in:
 - APS.t (e) - Parti del territorio insediate e consolidate;
 - APS.t (s) - Ambito specializzato sede dell'Autodromo di Fiorano Modenese.

5. Gli ambiti APS sono attuati attraverso l'Accordo Territoriale stipulato in data 08/07/2005, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 15 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Fiorano Modenese e la Provincia di Modena.

6. Tale accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R. 20/2000, il momento in cui tra Comune e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel PSC in forma associata dai Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

7. Aree ecologicamente attrezzate - L'articolo A-14 della L.R. 20/2000 prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscano aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la L.R. 20/2000 prevede, fra l'altro, che 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.

8. Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese rientra tra quelli riconosciuti come Ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale individuati dal PTCP. Tale strumento riconosce, inoltre, tra gli Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale 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.

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 i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti, oltre

che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

Art. 54 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.i

1.

- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; palestre. (Nel limite massimo di 1.000 mq. di SC per edificio)
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; palestre. (Nel limite massimo di 1.000 mq. di SC per edificio)
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali (comprese le carrozzerie);
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
- U31 - Attività per la logistica delle merci;
- U.31.b. - Attività di autotrasporto.
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione via etere;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

2. Usi ammessi con limite al 50% della superficie libera da costruzioni.

L'uso U31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni.

Tale uso è subordinato a:

- verifica del rispetto di tale limite;
- 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 contenute nel Regolamento del Verde.

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 ammissibile.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio;
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare;
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (*)
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;

- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)

(*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

4. Usi ammessi con limite al 20% della SC ammissibile:

- U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 20% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 200 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:

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

Art. 55 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

Nelle parti di territorio APS.i (e) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
- Altri interventi: cambio d'uso.

Tali interventi 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.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti al rispetto delle condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) stabilite nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Fiorano e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovramunicipale.

2. Parametri urbanistico-edilizi

a. Nelle parti di territorio APS.i (e) insediate e consolidate:

I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$, incrementabile fino a $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento. Tale incremento dovrà essere valutato sulla base di un progetto industriale di ristrutturazione e di riorganizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio, ecc.) in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo e dovrà essere approvato soltanto attraverso una specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale;

- $Q \leq 50\%$ 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 autorizzazione, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, da parte della Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo;
- $Q \leq Q_e$ (in caso di Q esistente alla data di adozione del PSC $> 50\%$) = possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq, finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale, in funzione dell'indice U_f incrementato allo 0,65 di cui al primo punto.

$H_{max} = 15,00$ m, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

- Sui magazzini verticali non possono essere installate insegne luminose
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

b. Il POC può delimitare parte o la totalità di questi sub-ambiti per interventi di ristrutturazione-riqualificazione territoriale definendo in quella sede i parametri urbanistico-edilizi, non superiori ai parametri urbanistico-edilizi relativi alle parti di territorio APS.i (e) di cui al precedente comma 2a.

3. Norme specifiche APS.i (e)

L'attuazione del sub ambito APS.i ad ovest del tratto terminale della viabilità di progetto "Modena - Fiorano" è subordinata ad un accordo con l'Amministrazione Comunale, che preveda la cessione delle aree necessarie per il completamento dello svincolo sulla Pedemontana, sia nella configurazione attuale di progetto (rotatoria) che in quella di secondo grado (indicata nella tavola del RUE a tratteggio). Per quanto riguarda queste ultime aree, l'Amministrazione Comunale potrà definire, in attesa dell'attuazione del progetto definitivo, un accordo con le proprietà che consenta l'uso temporaneo delle aree da parte delle aziende insediate senza compromettere la fattibilità degli interventi infrastrutturali definitivi.

Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r)

1. Il RUE individua con lettera (r) i sub-ambiti da riqualificare, per i quali le possibilità di intervento con eventuale incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'approvazione di un PUA la cui disciplina deve risultare conforme a quella per gli ambiti APS i (e)

In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

Art. 57 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (p)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione

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

b. In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

2. Parametri urbanistico-edilizi

Nelle parti di territorio 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:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- $Q \leq 50\%$ della SF;
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$, incrementabili fino a 30,00 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

Art. 58 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.c

1. Usi ammessi senza limitazioni:

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

2. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile:

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica
- U31.c - Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)

(*) L'uso U54 è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

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:

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Non è ammesso l'uso U1 (residenza), salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.

Art. 59 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.c (p)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

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

b. In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso esclusivamente per gli usi previsti.

2. Parametri urbanistico-edilizi.

a. Nelle parti di territorio APS.c (p) fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq/mq}$;
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m}$.

Nell'ambito APS.c di Ubersetto, in corrispondenza della rotatoria di progetto all'intersezione tra via Viazza e via Giardini, l'attuazione è subordinata:

- alla cessione gratuita della porzione di area necessaria alla realizzazione dello svincolo;
- al coordinamento progettuale, attraverso uno schema di assetto urbanistico unitario, con l'ambito Ar.2i attiguo.

Art. 60 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APS.t

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;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica
- U40 - Attività ricettive alberghiere;

2. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile:

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (*)

- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U.31.b. - Attività di autotrasporto.
- U31.c - Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)

(*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

3. Usi ammessi con limite al 20% della SC ammissibile:

E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti:

- SC non superiore al 20% della SC ammissibile.
- L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

Non è ammesso l'uso U1 nel sub-ambito APS.t compreso tra le Vie Ghiarola Nuova e Circondariale San Francesco.

4. 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:

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

Art. 61 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (e) ed APS.t (p)

Ambito APS.t (e)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

Nelle parti di territorio APS.t (e) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

Tali interventi 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.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti al rispetto delle condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) stabilite nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Fiorano e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovramunicipale.

2. Parametri urbanistico-edilizi.

Nelle parti di territorio APS.t (e) insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq/mq}$;
- $Q \leq Q_e$; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq, finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- $Q \leq 30\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;

- H max = 25,00 m.

Ambito APS.t (p)

3. 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) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel 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)

Art. 62 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (s)

1. Nell'ambito APS.t (s), sede dell'Autodromo di Fiorano Modenese (pista Ferrari), i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Usi ammessi: Attività di ricerca, attività di laboratorio, prove autoveicoli, e tutte le attività connesse allo svolgimento delle funzioni previste nell'ambito dell'Autodromo;
- Ut max = 0,10 mq/mq di ST.

2. Prescrizioni speciali: rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11.1 ("Autodromo di Fiorano") delle Norme della Classificazione acustica del territorio del Comune di Fiorano Modenese.

CAPO 8. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC

Art. 63 - Definizione e generalità

1. Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano in tre sub-ambiti:

- APC.i – Sub-ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali ed artigianali;
- APC.c - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali;
- APC.t - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario - direzionali.

2. I sub-ambiti industriali-artigianali sono classificati in:

- APC.i (s) - Parti del territorio insediate-consolidate.

Tali sub-ambiti non sono ulteriormente articolati.

3. I sub-ambiti APC.c sono classificati in:

- APC.c (s) - Parti del territorio insediate-consolidate.

Tali sub-ambiti non sono ulteriormente articolati.

4. I sub-ambiti APC.t sono classificati in:
- APC.t (s) - Parti del territorio per aree insediate–consolidate.
 - APC.t (r) - Parti del territorio da riqualificare.

Art. 64 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.i

1. Usi ammessi senza limitazioni.
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
 - U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
 - U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;
 - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
 - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
 - U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
 - U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali (comprese le carrozzerie);
 - U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
 - U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
 - U31 - Attività per la logistica delle merci;
 - U.31.b - Attività di autotrasporto.
 - U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli;
 - U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
 - U44 - Impianti per l'ambiente;
 - U45 - Impianti di trasmissione via etere;
 - U47 - Mobilità veicolare;
 - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.
2. Usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile.
- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
 - U4 - Studi professionali e uffici in genere;
 - U5 - Esercizi commerciali di vicinato: i locali destinati a commercio al dettaglio 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 essa collegata direttamente; Farmacie;
 - U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
 - U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
 - U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di giochi leciti; (*)
 - U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
 - U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
 - U20 - Attività di parcheggio;
 - U40 - Attività ricettive alberghiere;
 - U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
 - U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)
- (*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.
3. Usi ammessi con il limite del 20% della SC ammissibile.
- U1 - Residenza;
- Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore a 200 mq.
4. 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:

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

L'uso U31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto, è ammesso entro il limite massimo del 25% della superficie libera da costruzioni. Tale intervento è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite ed all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle specie 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.

Art. 65 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.i (s)

1. Nei sub-ambiti APC.i sono ammessi attraverso intervento diretto:
 - Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
 - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo.
 - Altri interventi: Cambio d'uso.
2. Nelle parti di territorio 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 eventuali interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi;
 - $Q \leq Q_e$, salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
 - $Q \leq 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione;
 - $H \max = 12,00 \text{ m}$, incrementabili fino a 25,00 m, per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- Sui magazzini verticali non possono essere installate insegne luminose.

Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

Art. 66 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.c

1. Usi ammessi senza limitazioni.
 - U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
 - U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
 - U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
 - U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
 - U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
 - U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
 - U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
 - U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
 - U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
 - U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
 - U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;

- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U40 - Attività ricettive alberghiere;

2. Usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse. (*)

(*) L'uso U54 è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

3. Usi ammessi con il limite del 20% della SC ammissibile

- U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore a 200 mq..

Art. 67 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.c (s)

1. Nelle parti di territorio APC.c (s) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo.
- Altri interventi: Cambio d'uso.

2. Nelle parti di territorio APC.c (s) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq}$, oppure $U_f \max = U_{fe}$;
- $Q \leq Q_e$, salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione;
- $H \max = 12,00 \text{ m}$, incrementabili fino a 15,00 m per volumi tecnici.

Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

Art. 68 - Disciplina degli usi nei sub-ambiti APC.t

1. Usi ammessi senza limitazioni.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;
- 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 ammissibile.
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato; Farmacie;
 - U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
 - U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
 - U11.b - Pubblici esercizi con possibilità di 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 (escluse le carrozzerie);
 - U.31.b - Attività di autotrasporto.
 - U31.c - Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto;
 - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
 - U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
 - U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse.

(*) Gli usi U11.b e U54 sono ammessi per ciascun lotto per una quantità non superiore al 30% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 50 mq.

3. Usi ammessi con il limite del 20% della SC ammissibile.

U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore a 300 mq..

4. 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:

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione .

Art. 69 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (s)

1. Nelle parti di territorio APC.t (s) sono ammessi attraverso intervento diretto:
- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
 - Altri interventi: Cambio d'uso.

2. Nelle parti di territorio APC.t (s) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq}$, oppure $U_f \max = U_f e$;
- $Q \leq Q_e$, salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione;
- $H \max = 12,00 \text{ m}$, incrementabili fino a 15,00 m per volumi tecnici.

Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

Art. 70 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (r)

1. Il RUE individua con lettera (r) sub-ambiti APC.t da riqualificare, per i quali le possibilità di incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'approvazione di un PUA finalizzato alla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito, secondo i criteri indicati agli articoli precedenti.

2. I parametri urbanistici ed edilizi delle parti di territorio APC.t (r) sono gli stessi che per le APC.t (s) e sono definiti all'articolo che precede.

3. L'ambito soggetto a prescrizioni specifiche ubicato in località Ubersetto è soggetto ad attuazione mediante IUC con le seguenti caratteristiche :

- a) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato all'aumento delle dotazioni pubbliche a parcheggio per le vie limitrofe all'ambito;
- b) Possibilità di insediamento dell'uso U27 che non preveda emissioni in atmosfera.

INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO URBANO

Art. 71 - Norme morfologiche

1. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico.

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

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

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.

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di m 0,30 (cornici, bancali, inferriate) fino all'altezza di m 2,50 dal suolo;
- aggetti fino a non più di m 1,50 (balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m 2,50 dal piano del marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,50 misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 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.

2. Allineamenti.

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.

3. Recinzioni.

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 strada su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3,00 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe.

4. Autorimesse.

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.

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.

5. Passi carrai e uscite dalle autorimesse.

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione. 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 m 3,50 se la rampa è rettilinea, e m 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. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".

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.

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). Negli ambiti APC e APS gli elementi di chiusura dell'accesso carrabile ai veicoli industriali dovranno essere arretrati in modo da garantire la sicurezza della normale circolazione.

6. Apertura di sotterranei su spazi di uso pubblico.

Le aperture di 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 ed a perfetto livello dei pavimenti. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici ed 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.

7. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

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.

I cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.

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 a viste panoramiche.

Negli edifici esistenti, ad esclusione degli ambiti APC ed APS, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti la pubblica via o zona di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile potranno essere installati anche su

fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

Sui magazzini verticali non possono essere installate insegne luminose

8. Apposizione di manufatti di pubblica utilità.

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.

La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

TITOLO 3 – TERRITORIO RURALE

CAPO 1. NORME GENERALI

Art. 72 - Definizione e generalità

1. Il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti ambiti:
 - AVA - Ambiti di valore naturale ed ambientale;
 - ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
 - APA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - AAP - Ambiti agricoli periurbani;
 - IR - Tessuti urbanizzati in territorio rurale.
2. Ai fini applicativi degli strumenti urbanistici si definisce **unità fondiaria agricola**, o semplicemente "unità agricola", 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).
3. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola, 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.
4. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali), anche ricadenti nel territorio di comuni diversi.
5. L'area costituente l'unità fondiaria agricola dovrà presentare caratteristiche di coltivabilità meccanica o manuale.

Art. 73 - Disciplina degli interventi e usi connessi alle attività agricole

1. Negli interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della S.C.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.

2. Sulla stessa unità fondiaria agricola possono essere cumulati tutti gli usi connessi allo svolgimento dell'attività agricola: U32, U33, U34, U35, U37. Tutta la SC eventualmente distribuita per i vari usi, concorre alla definizione della possibilità edificatoria.

3. Nelle zone agricole, ad ogni edificio costruito, 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.

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, o 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 della possibilità edificatoria in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività deve essere allegato (costituito da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia):

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di approvazione dell'ultima Variante al PRG (anno 2000) 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 NC, NC in ampliamento, e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità fondiaria agricola suddetta, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere, anche comprensiva di immobili inseriti nel sistema insediativo storico;
- d) in caso di scorporo di edifici dal fondo agricolo in data successiva all'approvazione delle presenti Norme, la Su relativa non potrà essere recuperata con apposito PRA.

6. La realizzazione di nuovi edifici per funzioni agricole è ammessa esclusivamente per aziende in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente PRA. Le domande di titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici di cui sopra, dovranno contenere un'adeguata documentazione attestante i seguenti requisiti:

- e) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000;
- f) la coerenza degli interventi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
- g) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti sul fondo a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e quelle connesse alle nuove tecniche di produzione;
- h) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi;
- i) la sostenibilità ambientale degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo;
- j) gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dell'area;
- k) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) e f), e la loro durata.

7. 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.

8. In caso di terreni non contigui, gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse 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.

9. Nel caso in cui le richieste o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di NC e NC in ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi, le stesse devono sempre essere accompagnate da PRA, 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.

10. Attraverso intervento diretto sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

11. Sono attuabili attraverso il PRA i seguenti interventi:

- ampliamento;
- nuova edificazione.

12. I contenuti ed il livello di analisi del PRA 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.

13. 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 PRA, e alla verifica della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali programmi devono essere inclusi tra gli strumenti di pianificazione di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

14. Gli interventi di cui sopra 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.

15. Per gli interventi soggetti a PRA, 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.

16. Le disposizioni di cui alle "Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale" del presente RUE 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.

17. Qualunque intervento tra quelli ammessi dall'art. 22 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.

18. 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 comma 4 dell'art. 62 del PSC.

19. 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;
- 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.

20. "Area Salse di Nirano" e area classificata zona SIC (Sito di Importanza Comunitaria).

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente la Riserva Naturale delle Salse di Nirano, dovranno conformarsi anche alla normativa del regolamento di gestione approvato dalla Provincia di Modena con Delibera di Consiglio n. 92/2009.

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente SIC (Sito di Importanza Comunitaria) dovranno conformarsi, quando previsto, alla relativa normativa di cui alla L.R. 7/2004, L.R. 6/2005 e Delibera di Giunta Regionale 1191/2007 ed eventuali provvedimenti comunali.

21. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è regolata dal successivo articolo 120.

22. Gli interventi ricadenti all'interno della rete ecologica di livello provinciale esistenti o di nuova previsione, individuati nelle tavole 2 del PSC, devono rispettare quanto disposto dall'art. 21 delle Norme di PSC.

CAPO 2. DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI

Art. 74 - Usi specifici negli ambiti di valore naturale e ambientale – AVA

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- 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 alienazione dei prodotti agricoli.

2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- 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;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche.
- U41 - Colonie, Case per ferie, Ostelli per la gioventù;

La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18, e 19 dell'art. 73.

4. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

5. E' ammesso l'inserimento di nuove quote di edificazione limitatamente alla realizzazione di PRA e nel rispetto dei vincoli posti dal PSC nelle tavole 2 e 3

6. L'area interessata dal Poligono di Tiro a Confine con il Comune di Sassuolo è soggetta alla disciplina specifica prevista dalla legislazione Nazionale per il Demanio militare.

Art. 75 - Usi specifici negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- 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 alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse.

2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere);
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (limitatamente ad aree scoperte);
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;

- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U42 - Campeggi e villaggi turistici.

La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 73.

4. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

5. Oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE individua, specificamente nella cartografia, ambiti di intervento dove è possibile 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 perimetrato.

Art. 76 - Usi specifici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- 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 alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse.

2. Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere);
- U47 - Mobilità veicolare;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (limitatamente ad aree scoperte);
- U50 - Attrezzature cimiteriali;

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

La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 73.

4. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

5. Negli ambiti APA non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 86, in attuazione dell'art. A 21 della L.R. n. 20/2000.

Art. 77 - Usi specifici negli ambiti agricoli periurbani – AAP

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse.

2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, gli usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere);
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U42 - Campeggi e villaggi turistici;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (limitatamente ad aree scoperte);

4. La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18 e 19 dell'art. 73.

5. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

6. Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti.

Art. 78 - 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 delle Norme di 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 (PS) inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti PS in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e 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 i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Art. 79 - Usi specifici nei tessuti urbanizzati in territorio rurale – IR

1. Il PSC perimetra alcuni piccoli insediamenti costituiti da tessuti urbanizzati nel territorio rurale (non classificati dal PSC entro gli ambiti urbani consolidati AC) privi di servizi pubblici e privati. Essi sono relazionati all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo gli assi della viabilità, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico; gli obiettivi della pianificazione sono il consolidamento della struttura esistente, senza ulteriori espansioni, come presidio territoriale e manutenzione urbanistico-edilizia. La disciplina urbanistica di tali insediamenti è affidata al RUE.

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato: i locali destinati a commercio al dettaglio 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 essa collegata direttamente; Farmacie;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;

- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche limitatamente a quegli ambiti inseriti in territorio rurale;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;

CAPO 3. INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Art. 80 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (Uso U32)

1. Nel territorio rurale sono consentiti insediamenti residenziali nei casi seguenti:
 - edilizia abitativa esistente;
 - recupero edilizio e cambio d'uso a fini residenziali di edifici esistenti, come disciplinato all'art. 86 delle Norme del vigente RUE;
 - interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, come disciplinato dalle Norme del vigente RUE.
2. Nel territorio rurale la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale 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.
3. 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.
4. Parametri urbanistico-edilizi:
 - Sfa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav. 3 del PSC):
 - a) 5 ha negli ambiti APA e AAP;
 - b) 8 ha negli ambiti ARP ed AVATali quantità si possono ridurre fino ad un minimo del 50% dei rispettivi valori per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso PRA;
 - Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq di SC, aumentabili per dimensioni superiori a 20 ha di 10 mq per ogni 10.000 mq di superficie fondiaria agricola (al netto delle superfici boscate, perimetrate nella tav. 3 del PSC), fino ad un massimo di 500 mq di SC, 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.
5. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.
6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ad uso diverso da quello agricolo, comporta, per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati, la non recuperabilità della relativa quota di SC, anche nel caso in cui tali edifici siano classificati dal RUE come elementi del sistema insediativo storico.

Art. 81 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)

1. Parametri urbanistico-edilizi:
 - Sfa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav. 3 del PSC):
 - a) 5 ha negli ambiti AAP e APA;
 - b) 8 ha negli ambiti ARP ed AVA
 - Per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del PSC:
 - a) 3 ha negli ambiti AAP e APA;
 - b) 5 ha negli ambiti ARP ed AVA
 - 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: 9,00 m;
 - Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10,00 m.
2. Tramite **PRA** 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 fino ad un massimo del 50%.

Art. 82 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)

1. Sono ammessi gli interventi edilizi per tutti i tipi di allevamento.
2. Sulla stessa unità fondiaria agricola non possono essere cumulate le quantità edificatorie derivanti dai diversi tipi di allevamento.
3. 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:
 - Sfa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav. 3 del PSC): 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: 7,50 m.
5. Parametri urbanistico-edilizi per altri allevamenti:
 - Sfa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav. 3 del PSC): 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: 7,50 m;
 - 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.
6. 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.

7. Tramite **PRA** 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.

Art. 83 - 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 NC, NC in ampliamento possono essere realizzati con Permesso di Costruire convenzionato sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 84 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)

1. Si interviene con intervento edilizio diretto.
2. Parametri urbanistico-edilizi:
 - Sfa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav. 3 del PSC): 1 ha;
 - SC massima: 1.000 mq.
3. Tramite **PRA** è possibile superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 Sfa.

Art. 85 - 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 e di cambio d'uso sugli immobili esistenti, come disciplinato nella tabella seguente. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere realizzati con Permesso di Costruire convenzionato 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.

CAPO 4. INTERVENTI CONNESSI E NON ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 86 - 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. 66 delle Norme di PSC, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, con le modalità di seguito riportate:

- a) In tutti gli edifici esistenti, censiti o meno nell'elaborato di Quadro Conoscitivo di PSC, QC.C2 – Tav. 1, non soggetti a vincoli, ai sensi del Titolo 1 - Sistema insediativo storico,

sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione.

- b) E' ammesso l'intervento di Cambio d'uso per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	U1, U2, U4, U11.a, U12 (ad esclusione delle attività di autonoleggio), U16, U21, U22, U32, U37, U39, U40, U41. 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 pertinenti alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sa); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 97 tali vani possono anche essere riutilizzati come Su per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39 E' ammesso, inoltre, il riuso, quali corpi accessori pertinenti (ripostigli, autorimesse pertinenti), di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A. E' ammesso l'uso U1 limitatamente agli immobili individuati nella Tavola 3 del RUE.
C	Edifici accessori pertinenti non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenti alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U13, U28, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39. E' ammesso, inoltre, l'uso U1 limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso (vedi Tavola 3 del RUE)
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U4, U5, U11.a, U12, U16, U17, U21, U22, U40, U41 E' ammesso, inoltre, l'uso U1 limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso (vedi Tavola 3 del RUE)
F	Edifici religiosi	U16, U22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U10
H	Serre	U36

2. Ai sensi dell'art. 66 comma 5 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 1200 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.

3. Il cambio d'uso di un edificio, o parte di edificio, da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad esempio 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.

4. Il cambio d'uso senza opere da uso U32 (Abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 15/2013, qualora

siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

5. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti, 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 che precede (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 che precede (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione di un PRA.

6. Interventi di ampliamento.

Per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa (U32), aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima.

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.

7. Attività agrituristiche.

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti, come normato dalla L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.

8. 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 della Parte terza – Titolo 1.

9. Nei casi specifici individuati cartograficamente dal RUE, a norma degli artt. 62 comma 3 e 65 comma 4 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, 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, previo accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con l'Amministrazione Comunale, sia prevista la realizzazione di un solo edificio avente superficie coperta degli edifici da demolire compresa tra 150 mq e 600 mq, SC di 150 mq e non più di 2 alloggi. Per superficie coperta degli edifici da demolire superiore a 600 mq, SC pari a 150 mq più 1 mq di SC per ogni 4 mq di Superficie coperta da demolire;
- nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA), il PdC convenzionato può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato.

10. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti

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

- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi del presente Titolo 3;
- 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 in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

11. 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 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.

11bis. Sono ammesse installazioni di fabbricati di servizio ad uso ricovero attrezzi, per lo svolgimento di attività agricole di carattere amatoriale previo: stipula di 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. A-21, comma 2 lettera c della L.R. 20/2000);

- demolizione di eventuali manufatti precari e/o non autorizzati presenti nei terreni di proprietà;
- verifica della presenza di altri fabbricati o manufatti appartenenti al patrimonio edilizio esistente, utilizzabili per tale scopo;

Sarà necessario soddisfare le seguenti caratteristiche:

- se la superficie del lotto di intervento è minore o uguale a 1 ha di terreno contiguo e continuo;
 - superficie massima del fabbricato: 10 mq;
- se la superficie del lotto di intervento è maggiore di 1 ha di terreno contiguo e continuo;
 - superficie massima del fabbricato: 20 mq di manufatto chiuso ai lati + 50 mq di tettoia, aperta sui lati;
- altezza massima del fabbricato: 3 m;
- materiale utilizzabile: legno;
- assenza di fondazione, ma semplice appoggio a terra del manufatto;
- titolo edilizio necessario: richiesta di Permesso di costruire ai sensi della lettera g.5 dell'Allegato alla L.R. 15/2013.

Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi anche negli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui al precedente comma 11

12. E' ammessa l'installazione di piscina prefabbricata con superficie non superiore ad 80 mq. quale pertinenza dell'edificio a destinazione residenziale; la consistenza dell'opera dovrà essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e dovrà inquadarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale. E' consentita la realizzazione di vano tecnico interrato di dimensioni contenute e strettamente funzionale all'uso della piscina nonché la realizzazione di camminamento antisdrucchiolo perimetrale per una larghezza massima di 1,5 mt. Non è consentita la realizzazione di ulteriori spazi impermeabilizzati ad uso solarium od altro.

Art. 87 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica 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.

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

3. 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. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE.

4. 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.

5. 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 PAE.

6. Gli interventi realizzati all'interno delle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità (ai sensi dell'art. 5 del PSC) devono avere come riferimento di verifica la metodologia definita dalla Delibera di Consiglio Provinciale n. 82 del 18/04/2012 sulla base dei criteri indicati dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI dell'Autorità di Bacino del Po.

Art. 88 - 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 dopo l'autorizzazione degli enti competenti, quando necessaria.

Art. 89 - 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. 90 - 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 può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 91 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, 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 PdC convenzionato sulla base delle condizioni definite nel PSC.

CAPO 5. INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 92 - Norme morfologiche

1. Facciate degli edifici e tinteggiature.

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

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

Le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonaci, 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.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non sia intonaco;
- intonaci 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 di legno verniciato in tinta coprente con scuri del tipo a tagliere.

2. Coperture.

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, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni).

Non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 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 cm).

3. Recinzioni.

Sono ammesse nuove recinzioni realizzate in staccionate in legno o 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. 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.

4. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale.

Per gli interventi di nuova edificazione 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.

Tale studio 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.

In relazione agli esiti dello studio di inserimento paesaggistico, 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.

PARTE TERZA – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA

TITOLO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 93 - 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;
 - le barriere antirumore.
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 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 precedente comma 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 approvati dall'ARPA.

7. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono distinte in:

- (t) impianti tecnologici;
- (cp) impianti tecnologici campi pozzi acquiferi;
- (c) cimiteri;
- (m) magazzini comunali;
- (s) serbatoi;
- (ie) isole ecologiche.

Art. 94 - 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 (CULT) Castello di Spezzano;
- COLL-S (CH) Santuario della Beata Vergine del Castello.

- COLL-S (HO) Hospice

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.c (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;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;
- 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;
- U42 - Campeggi e villaggi turistici;

- 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 privi di giochi leciti

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.

a. Interventi sull'esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE. Gli interventi di CD sono ammessi entro la sottoclasse di appartenenza (a - b - c - d) di cui ai commi 4 e 5 che precedono.

b. Interventi di NC e di ampliamento in NC.

In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

10. 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; Palestre;
- 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 $\geq$ 40%.

Modalità di intervento:

- Intervento diretto.

11. 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.

12. COLL-U.c (PAR) – COLL-L.c (Par)

Verde pubblico attrezzato (Parchi territoriali - Parchi urbani):

Usi ammessi:

- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

U20 - attività di parcheggio;

U42 - campeggi e villaggi turistici;

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Parametri urbanistico - edilizi:

- UF max: 0,05 mq/mq;
- SP min.: 90%

Modalità di intervento:

- Intervento diretto.

13. COLL-U.c (SPORT) – COLL-L.c (Sport)

Ambiti per verde pubblico attrezzato per lo sport:

Usi ammessi:

U1 Residenza (limitata ad 1 alloggio per custode)

U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;

U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Centri gioco e gonfiabili; Palestre

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

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

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

Parametri urbanistico-edilizi:

- UF max: 0,20 mq/mq;
- SP min.: 70%

Modalità di intervento:

- Intervento diretto.

14. COLL-U.d (PARK) – COLL-L.d (Park)

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 permanenti;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, devono essere realizzati con fondo permeabile.

15. 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. 11 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.

Gli eventuali parcheggi ricadenti in tali ambiti devono essere realizzati con fondo permeabile.

Art. 95 - Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi sono distinti in due classi:
 - a) parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:
 - di urbanizzazione primaria (P1);
 - di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
 - b) parcheggi privati, che si distinguono in:
 - privati pertinenziali di uso riservato (Pr);
 - privati pertinenziali di uso comune (Pc);
 - privati non pertinenziali di uso riservato;
 - privati non pertinenziali 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, o da particolari accordi fra Comune e altri soggetti (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 in 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, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. 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.
7. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte ai successi artt. 98 e 99 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.
8. 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.
9. 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. La fruizione di parcheggi

pertinenziali va regolata dalle proprietà in modo tale da consentirne il più funzionale utilizzo da parte degli aventi diritto.

10. 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).

11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte;
- 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. 96 - Parcheggi: requisiti tipologici

1. Nei parcheggi pubblici (P), in quelli pertinenziali di uso comune (Pc) e in quelli pertinenziali (Pr) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori alle seguenti misure:

- m 2,50 x 5,00 per parcheggi a pettine;
- m 2,00 x 5,00 per parcheggi a colonna;
- m 3,20 x 5,00 per parcheggi per disabili.

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 localizzati lungo una strada pubblica il posto auto convenzionale misura m 2,50 x 5,00 se a pettine, e m 2,00 x 5,00 se a colonna.

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.

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 nella misura di un albero ogni 2 posti auto. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a 3,00 mq per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

6. Gli interventi che prevedono la realizzazione di parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) e quelli pertinenziali riservati (Pr), con una dotazione superiore a 10 posti auto devono essere dotati di alberature nella misura di un albero ogni 2 posti auto.

7. In applicazione dell'art.15 del D'Lgs 16/12/2016 n.257, tutti gli interventi di NC, di RE con integrale demolizione e ricostruzione e nelle Ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" che riguardano interventi residenziali, con almeno 10 unità abitative e insediamenti ad uso diverso dal residenziale con superficie utile > 500 mq, devono garantire la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli o bici elettriche idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio pertinenziali e pubblici, coperti e scoperti.

Art. 97 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, Ristrutturazione urbanistica, di RE con aumento del Vt che genera incremento di carico urbanistico nonché negli interventi di CD qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, del seguente elenco, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di RE, 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. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3. Negli interventi di NC in ampliamento e di RE con aumento del Vt che genera incremento di carico urbanistico 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 l'elenco, anche per l'ampliamento previsto.

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

5. Qualora l'applicazione dell'elenco determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato per eccesso.

6. Nel caso di intervento di CD 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. La verifica di tali dotazioni non è richiesta nel caso di interventi nel sistema insediativo storico (Ambiti AS, IS, ES).

7. Nel caso di intervento di CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

Le quantità prescritte nell'elenco che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L.122/89.

8. Per gli interventi di cambio d'uso verso il residenziale (uso U1) è sempre prescritto 1 posto auto chiuso per ogni unità immobiliare, ad esclusione del sistema insediativo storico AS – IS - ES

9. I parcheggi in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 9 della L.122/89, possono essere realizzati relativamente ai fabbricati già esistenti al 24/03/1989 (data di approvazione della legge).

In sede di POC, qualora le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono potenzialmente ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità previste.

In territorio rurale, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in interrato all'interno delle corti rurali o delle aree limitrofe è ammessa ai sensi della L. 122/89, solo nel caso in cui non è possibile ricavare i parcheggi all'interno dei fabbricati recuperati oggetto di intervento. La realizzazione in interrato è ammessa limitatamente al conseguimento della dotazione prevista dalla stessa disposizione di legge; la dimensione massima del singolo posto auto sarà pari a 25 mq.

10. Elenco dotazioni parcheggi pertinenziali (Pr + Pc) in relazione agli usi.

- U1 - Residenza;
- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale.
 - o 2 posti-auto per ogni unità immobiliare, di cui almeno uno chiuso e l'altro coperto o scoperto per gli interventi di NC e RE (nei soli casi di demolizione e successiva ricostruzione) con superficie minima del posto auto chiuso di 20 mq. (in alternativa è possibile prevedere uno spazio di 15 mq per posto auto chiuso e 5 mq di cantina);
 - o 1 posto auto chiuso per ogni unità immobiliare per gli interventi di CD, RE e frazionamenti (ad esclusione dell'uso U1 nel sistema insediativo storico in ambito AS-ES-IS);

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 è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse soltanto in caso di soddisfacimento della quota di un'autorimessa per unità immobiliare già esistente, 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; Farmacie;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; Attività di autonoleggio;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- 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;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- 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.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti;
- U11.b
 - U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; Palestre;
 - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile.
 - U54 - Sale giochi, VLT e sale scommesse

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 con superficie di 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 non alimentari, e applicando a tali somme la dotazione 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.

Si vedano, inoltre, gli atti della Regione di cui alla delibera C.R. n. 253 del 1999 e s.m. e i.

- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione;
- U27 - Attività manifatturiere artigianali o industriali (comprese le carrozzerie);
- 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 100 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 300 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 175 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 300mq 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).

- U2 - Residenza collettiva
- U37 - Attività agrituristiche;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù.

1 posto auto 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. Omissis

12. 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.

13. 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.

13bis. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio pertinenziale nella misura prevista al presente articolo. Negli edifici ricadenti nei centri storici e negli ambiti urbani consolidati, così come perimetrati dal PSC, ai sensi dell'art.3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014 e ss. mm. e ii., in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale, richiesta in funzione della superficie recuperata, è possibile procedere alla monetizzazione, previa corresponsione di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare detti parcheggi per mancata disponibilità di spazi idonei.

NORME PER FAVORIRE L'ATTRATTIVITÀ E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE

14. Nei casi di iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, di cui al punto 5.25 lettere a) e c) della DCR n. 1253/1999 e s.m.i., il reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali non è dovuto. In tutti i suddetti casi a titolo compensativo deve essere previsto il miglioramento dell'accessibilità pedonale e con veicoli sostenibili e/o l'incremento della sosta di biciclette, ciclomotori, motocicli e/o opere di arredo urbano.

15. Nel sistema insediativo storico (Ambiti AS, IS ed ES) e negli assi di valorizzazione commerciale e turistica (identificati nell'asse strutturale di riqualificazione urbana del sistema Sassuolo-Fiorano) la quota di SC attribuita quale incentivo, non concorre al calcolo della dotazione di parcheggio.

16. Limitatamente agli Esercizi di vicinato (uso U5) ai Pubblici esercizi (uso U11a) e alle attività economiche integrabili nel contesto urbano (usi U12 e U13), previo parere del Servizio competente in tema di mobilità, possono concorrere a determinare lo standard di parcheggio anche spazi di sosta destinati a biciclette, ciclomotori e motocicli alle seguenti condizioni: -

- a. che la superficie considerata non sia inferiore al 20% della superficie da destinare a posti auto
- b. che la dotazione di sosta sia soddisfatta completamente all'interno dell'area privata e pertanto non sia richiesta o sia già stata concessa la deroga ai parcheggi ai sensi del presente articolo.

17. Per la realizzazione dei parcheggi, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole componenti, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

Art. 98 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, NC in ampliamento e di RE con aumento del Vt che genera incremento di carico urbanistico 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;
- Aree V 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 NC, di NC in ampliamento (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo) e di RE con aumento del Vt che genera incremento di carico urbanistico; 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 medio = 110 mq di SC (orientativamente 80 mq di Su + 60% di 50 mq di Sa);
- dimensione media della famiglia = 2,40 persone (al 2017);
- quindi 90 mq SC = 2,00 abitanti teorici.

3. Negli interventi edilizi diretti:

A) Per gli usi U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16:

P1 = 10 mq (ogni 100 mq di SC);

B) Per gli usi U3, U6, U7, U9, U11.a, U11.b, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42, U54:

P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC;

V = 60 mq ogni 100 mq di SC.

C) Per gli usi U10, U27, U28, U30, U31, U26:

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 U25 (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.

4. Nei PUA/IUC:

A) Per gli usi U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16:

P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;

V = 50 mq ogni 100 mq di SC.

B) Per gli usi U3, U6, U7, U9, U11.a, U11.b, 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 U10, U27, U28, U30, U31, U26:

P1 = 5% della ST;

V = 10% della ST.

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 U25 (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.

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.

5. Negli interventi di 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 U	a U	1, 2, 4, 5, 12, 13, 16	3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42, 54	9, 27, 28, 30, 31, 26
1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 32		NO	SI	NO
3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42, 54		NO	NO	NO
9, 27, 28, 30, 31, 26		SI	SI	NO
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 PUA 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 rilasciati titoli abilitativi (anche di CD) che nel complesso del comparto determinino il superamento di tale quota massima.

Art. 99 - 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. 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 Regolamento del verde, 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 stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- le aree che, ai sensi del D.P.R. 142/2004, ricadono all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50;
- le aree che per le caratteristiche morfologiche e di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

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 i termini per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, previo stipula di apposito atto unilaterale 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 PUA, 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.

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 In sede di PUA o sue varianti, negli interventi soggetti a IUC, nei PdC convenzionati e negli Accordi Operativi, sia per uso residenziale che per usi diversi, devono essere previste la predisposizione all'allaccio delle infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli o bici elettriche.

La realizzazione delle colonnine idonee alla connessione delle vetture è sempre prevista nella misura di 1 stallo per la ricarica ogni 20 posti auto, nella realizzazione di interventi che prevedono una dotazione superiore a 50 posti auto. L'Amministrazione comunale, in base alle caratteristiche e localizzazione degli interventi, può prescrivere, nell'ambito dei titoli abilitativi previsti, la dotazione (colonnine) di cui al presente articolo anche alle trasformazioni territoriali che prevedono una dotazione a parcheggio inferiore ai 50 posti auto.

Art. 100 - 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 e s.m. e i., 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 dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

2. Di norma 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, in territorio rurale 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 dagli atti del Comune relativi 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;
- per gli esercizi di vicinato, localizzati all'interno del perimetro dell'area urbana centrale.

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 2. DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 101 – Dotazioni ecologiche ed ambientali

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 IUC), 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 odi ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie edificabile 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, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

6. Per gli edifici preesistenti negli ambiti ECO sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RRC e per gli usi già in essere.

7. 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.

8. 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. 102 – Aree verdi e Permeabilità dei suoli

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. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

3. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di riammodernamento dell'attività agricola, che dovranno motivare le scelte di soppressione.

4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo apposito atto è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

5. Fatte salve le zone nelle quali il PSC ed il POC prescrivano in modo specifico una diversa quota (minima) di superficie permeabile in rapporto alla SF o alla ST del lotto di intervento, nelle altre zone, per tutti gli interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, la quota minima di Sp dovrà essere così prevista:

- Per gli ambiti AS, IS ed ES: esistente anche se diversamente distribuita sul lotto di intervento;
- per gli ambiti AC: si veda quanto riportato all'art. 47 del presente RUE;
- per gli ambiti APS ed APC: 20% della SF per trasformazioni con intervento diretto e 25% della ST per interventi oggetto di pianificazione attuativa.

La superficie permeabile dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:

- 1 albero ad alto fusto ogni 50 mq di Sp;
- 2 essenze arbustive ogni 50 mq di Sp.

Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti in conformità al Regolamento del verde vigente e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,00 e un diametro, misurato a m 1,00 da terra, non inferiore a cm 20,00.

Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posizionati obbligatoriamente verso i confini con la viabilità pubblica e verso il confine con eventuali aree rurali, possibilmente con la formazione di quinte alberate.

6. Per tutti gli ambiti in caso di Intervento di MS e RE: il minimo di superficie permeabile dovrà essere uguale alla superficie permeabile esistente anche se diversamente distribuita sul lotto di intervento. Nei casi di RE con aumento del Vt che genera incremento di carico urbanistico dovrà essere assicurata la quota di permeabilità aggiuntiva riferita alla parte in aumento nelle percentuali previste al precedente comma 5.

7. Gli interventi di MS negli ambiti APS ed APC non possono comportare la riduzione della Sp esistente, garantendo un minimo di Sp pari al 20% della Sf.

8. In caso di impossibilità tecnica nel reperimento della superficie permeabile prevista in tutti gli ambiti, è necessaria specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale, che potrà definire modalità compensative alternative.

L'applicazione del presente comma, fatto salvo l'autorizzazione dell'ente gestore del recapito finale, è subordinato:

- alla preliminare verifica del sistema di smaltimento delle acque presenti nell'area di intervento;
- alla redazione di apposita relazione idraulica finalizzata a stimare le portate di progetto necessarie per il dimensionamento idraulico;
- all'adozione di sistemi di autocontenimento o ritenzione temporanea in relazione agli ambiti territoriali oggetto di intervento.

La monetizzazione verrà determinata sulla base degli importi annualmente approvati dalla Giunta Comunale.

9. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 20% della SC esistente alla data del 25/06/2005 e negli interventi di RE, che comportano la completa demolizione dell'edificio esistente o la demolizione di significative porzioni dello stesso, con o senza incremento del VT, 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 o residenziali.

10. Nelle zone agricole, negli interventi di NC e di NC in 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 del Regolamento del verde vigente

11. 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 specie 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.

12. Al fine di garantire la sicurezza idraulica del territorio e la permeabilità dei suoli si riportano le sistemazioni a terra con i relativi coefficienti funzionali al calcolo della Sp:

a. Prato	100% di Sp
b. Terreno nudo o inghiaiato	100% di Sp
c. Terre battute e il calcestre	80% di Sp
d. Pavimentazioni in legno	80% di Sp
e. Pavimentazioni grigliate drenanti in calcestruzzo	60% di Sp
f. Tetto verde o verde pensile	50% di Sp
g. Pavimentazioni drenanti in calcestruzzo (autobloccante)	20% di Sp
h. Asfalto drenante	10% di Sp
i. Asfalto e calcestruzzo in opera o in pavimentazione	0 % di Sp
j. Ceramica, gres, laterizi, materiali lapidei	0 % di Sp

13. Nelle aree cortilive private sono computate nella Sp i camminamenti con una larghezza massima di 1,50 mt a condizione che siano privi di sistemi di raccolta delle acque meteoriche e che le stesse siano scolate verso le aree verdi.

14. Il tetto verde o verde pensile è un impianto vegetale su uno strato di supporto strutturale impermeabile, come ad esempio solette di calcestruzzo, solai, coperture in legno, coperture metalliche in assenza di continuità ecologica tra il verde e il sottosuolo. I benefici ecologici del verde pensile sono diversi e agiscono su diversi aspetti: la riduzione del carico che grava sulla rete di smaltimento delle acque piovane, la limitazione dell'aumento di temperatura nelle città causato dall'estendersi delle superfici mineralizzate (isola di calore urbana), l'aumento e la conservazione della biodiversità nelle città e l'assorbimento delle polveri inquinanti.

Ha inoltre un effetto di massa termica per cui riduce le dispersioni di calore dall'edificio verso l'esterno e protegge i materiali strutturali del tetto, migliorandone la durata.

Si intendono per tetto verde le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio, realizzate e mantenute in conformità alla norma UNI EN 11235.

Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale si radicano associazioni di specie vegetali, con minimi

interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo, o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo.

15. Le pavimentazioni drenanti grigliate devono essere realizzate in calcestruzzo vibro-compresso con una percentuale di superficie piena media rispetto alla vuota del 65% (pieno) contro il 35% (vuoto). Il piano di posa, costituito da almeno 40 cm di misto granulare dovrà essere particolarmente ben compattato (oppure costituito da platea in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata a maglie quadrate e forata per permettere il drenaggio dell'acqua nel terreno sottostante). Gli spazi vuoti sono riempiti con terreno vegetale, opportunamente concimato, idoneo alla crescita del manto erboso, fino alla completa saturazione degli spazi.

Art. 103 – Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica ed al rischio idraulico

1. Dati idrogeologici dei progetti.

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 riferito alla massima escursione di risalita stagionale in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

2. Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati, di strutture di fondazione profonda (pali) e di reti fognarie - Condizioni di Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata.

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 (si veda l'Allegato 5 della Parte Quarta del D.Lgs. 152/06), a esclusione dei distributori di carburanti solo se ricadenti nelle aree di vulnerabilità elevata; l'esecuzione di vani interrati è consentita fino ad una profondità di incastro di 3,5 metri dal piano di campagna. 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.

3. Opere pubbliche sotterranee

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 m, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di 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.

4. Opere pubbliche di superficie.

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.

5. Prescrizioni relative alle sedi di attività produttive (agricole, artigianali e industriali) in territorio urbanizzato o rurale - Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata.

Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive:

- 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 (geomembrana) 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 la 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.

6. Prescrizioni per le funzioni residenziali, produttive e terziarie sparse (in territorio rurale) - Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata.

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 attraverso accorgimenti depurativi da stabilirsi con la competente ARPA nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

7. Prescrizioni per le funzioni residenziali e terziarie urbane (territorio urbanizzato o da urbanizzare) - Territorio 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.

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.

8. Nel territorio definito dagli ambiti APC, APS e AC (per interventi con SF superiore a 2.000 mq) che ricadono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 10 del PSC e definito nelle tavole 2 del PSC, il Comune dispone l'adozione di misure volte alla prevenzione del rischio idraulico ed alla corretta gestione del ciclo idrico. In particolare sulla base del bilancio relativo alla sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, si dispone che:

- per gli interventi di NC, l'applicazione del principio d'invarianza idraulica (o idrometrica) dovrà avvenire attraverso la realizzazione di un volume d'invaso atto alla laminazione delle piene ed idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita, o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia per il raggiungimento di un valore pari a 500 mc/ha di volume di laminazione per ogni ettaro impermeabilizzato;
- per gli interventi di NC in ampliamento (solo per ampliamento superiore al 20% del volume del fabbricato principale) e RE (con demolizione e successiva ricostruzione), l'applicazione del principio di attenuazione idraulica dovrà avvenire attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati

dall'area stessa, per il raggiungimento di un valore pari a 300 mc/ha di volume di laminazione per ogni ettaro impermeabilizzato;

Art. 104 – 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 assoluta* 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. 94 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., 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 dal D.Lgs. 152/2006), 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 Delibera di Assemblea Legislativa n. 96 del 2007, 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 interrati 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. 105 - 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. 94 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. , 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 D.M. 471/99 e ss.mm.ii., nonché a manufatti in cemento amianto bonificati come previsto dal D.M. 6/9/94 e ss.mm.ii. 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 medesime zone, ogni intervento edilizio che ecceda la ristrutturazione edilizia dell'esistente richiede:

- la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche, da realizzare attraverso le 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. 86 del RUE);
- 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 al Capo 4.2 delle Norme di PSC.

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. 106 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano a una serie di requisiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/08 e ss.mm.ii.

2. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un (1) anno, devono risultare da un apposito progetto che è approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento. Nel caso in cui i progetti prevedano il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel medesimo progetto, i tempi dell'eventuale deposito possono essere quelli della realizzazione del progetto purché in ogni caso non superino i tre anni.

3. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività diverse da quelle di cui al comma 2 e soggette a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un (1) anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il permesso di costruire, se dovuto, o secondo le modalità della segnalazione certificata di inizio attività.

4. Fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2, ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti né a VIA né a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un (1) anno, devono risultare da idoneo allegato al progetto dell'opera, sottoscritto dal progettista.

Art. 107 - 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 vigente dell'ente gestore.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà verificare con l'ente gestore la necessità di una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo gli usi o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e di NC in ampliamento, 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.

4. Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura dovranno essere convogliati alla rete fognaria o, qualora non sia possibile, dotati di sistemi

di trattamento, secondo quanto previsto dalle norme regionali di riferimento, in particolare la DGR 1053/2003.

Art. 108 - Acque superficiali e sotterranee

1. In relazione agli obiettivi di tutela quantitativa e qualitativa delle risorse idriche si rimanda al rispetto di quanto previsto nell'art. 14 delle norme di PSC per ogni intervento edilizio di modifica dell'esistente e per le attività riservate alle aziende agro-zootecniche.

2. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia, e nel rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R n. 286 del 14/02/2005 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne" ed alla D.G.R n. 1860 del 18/12/2006.

3. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture 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.

4. E' vietata l'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.

5. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la segnalazione certificata 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 edilizia, 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, ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

CAPO 3. RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Art. 109 – Promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi e rigenerazione urbana sostenibile

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.

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.

2. 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.

3. 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 mq 650.

4. La premialità progressiva e parametrata ai livelli prestazionali raggiunti potrà essere applicata una sola volta per intervento diretto a tutti gli edifici negli: ambiti consolidati classificati AC.a, AC.b, AC.c; negli ambiti produttivi APS.i, APC.i, APS.t, APC.t, APS.c, APC.c; negli edifici storici (AS, ES e IS) oltre che in tutti i fabbricati a uso residenziale (uso U1 ed U32) presenti nel territorio rurale, con le caratteristiche e le limitazioni previste dal RUE.

5. 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 e nei vincoli definiti dal PSC di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali ed antropiche del territorio. Sono inoltre esclusi dalla possibilità d'intervento tutti i fabbricati negli ambiti AS, ES e IS (edifici storici) soggetti a vincolo conservativo di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC), come individuati nella tavola 2 del RUE.

7. La premialità progressiva può consentire la realizzazione di interventi di Re con incremento del VT o 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 dall'esito della valutazione risulti necessario un intervento strutturale di adeguamento sismico, questo deve essere previsto obbligatoriamente per l'unità edilizia originaria nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

Ambiti consolidati e territorio rurale

8. Negli ambiti consolidati e negli edifici residenziali nel territorio rurale (già uso U1 ed U32): gli interventi di ampliamento, fino a un massimo del 20 per cento della superficie complessiva (SC) esistente, devono prevedere necessariamente il miglioramento sismico dell'unità edilizia e il miglioramento energetico relativo agli impianti dell'edificio stesso.

9. Negli ambiti consolidati e negli edifici residenziali nel territorio rurale (già uso U1 ed U32): gli interventi di ampliamento, fino a un massimo del 30 per cento della superficie complessiva (SC) esistente, devono prevedere necessariamente il miglioramento sismico dell'unità edilizia e il miglioramento energetico relativo agli impianti e all'involucro dell'edificio stesso.

10. Negli ambiti consolidati e negli edifici residenziali nel territorio rurale (già uso U1 ed U32): 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

11. Negli ambiti produttivi, i fabbricati ad uso non residenziale, fino a 2000 mq. di SC, possono beneficiare di una premialità del 20 per cento di ampliamento della superficie complessiva (SC) legittimata, ricavabile soltanto all'interno del volume esistente, applicata una sola volta a intervento diretto, in relazione a un intervento di miglioramento sismico dell'unità edilizia. Oltre i 2000 mq di SC la premialità prevista è pari al 10%.

12. Negli ambiti produttivi, i fabbricati ad uso non residenziale, fino a 2000 mq. di SC, possono beneficiare di una premialità del 40 per cento di ampliamento della superficie complessiva (SC) legittimata, ricavabile soltanto all'interno del volume esistente, applicata una sola volta a intervento diretto, in relazione a un intervento di miglioramento sismico dell'unità edilizia e contemporaneamente di bonifica dell'amianto presente in copertura oppure di miglioramento energetico. Oltre i 2000 mq di SC la premialità prevista è pari al 20%.

13. Negli ambiti produttivi i fabbricati non ad uso residenziale possono beneficiare di una premialità del 50 per cento di ampliamento della superficie complessiva (SC) legittimata, ricavabile soltanto all'interno del volume esistente, applicata una sola volta a intervento diretto, in relazione a un intervento di miglioramento sismico dell'unità edilizia e contemporaneamente di bonifica dell'amianto presente in copertura e contemporaneamente di miglioramento energetico. Oltre i 2000 mq di SC la premialità prevista è pari al 25%.

14. Negli ambiti produttivi i fabbricati non ad uso residenziale con SC pari o superiore a 4.000 mq, possono beneficiare di una premialità previa presentazione di un progetto specifico che dovrà essere valutato e approvato dalla Giunta Comunale.

Norme generali

15. 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.

16. La premialità progressiva, derivante dall'applicazione delle norme di rigenerazione urbana potrà essere applicata anche ai fabbricati che soddisfino già le richieste prestazionali previste dal presente articolo. In tal caso dovrà essere presentata in sede di titolo abilitativo la verifica del rispetto di quanto disposto per il singolo ambito di riferimento

17. 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:

$$SC / n.ro alloggi \geq 60 \text{ mq.}$$

18. 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 alloggi $\geq$ 90 mq.

Art. 109 bis - Norme a favore degli interventi edilizi di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale in applicazione della normativa in materia, regionale (LR 15/2013 e ss. mm. e ii.) e nazionale (artt. 78, 79 DPR 380/2001)

1. Il RUE consente per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, ove non sussistano ragionevoli alternative di effettuare interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'adeguamento funzionale degli stessi, al fine di favorire l'autonomia e la vita indipendente delle persone con disabilità certificata anche in deroga alla disciplina della densità edilizia (indice di edificabilità), all'altezza e alla distanza tra fabbricati e dai confini prevista dagli altri articoli del RUE, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze fissate dal Codice civile (artt. 873, 907).

Il RUE, per gli interventi di cui al presente articolo, ammette il passaggio di locali o parti di essi da superficie accessoria a superficie utile; in tali casi, è possibile prevedere la dotazione minima dei parcheggi privati, nelle quantità previste dalle specifiche norme dell'ambito di appartenenza, nell'area di pertinenza dell'unità immobiliare. Solo nei casi in cui non sia possibile l'attuazione degli interventi di cui al precedente capoverso, può essere ammessa la modifica della sagoma del fabbricato, anche con eventuale incremento della SC, in forma di ristrutturazione edilizia con incremento del Vt nei limiti del 20% del Volume esistente.

2 I servizi competenti nell'istruttoria delle istanze presentate, in applicazione del comma 1, verificano la corretta applicazione dei seguenti criteri e condizioni:

- a) che l'istanza sia supportata da una relazione a firma di tecnico abilitato, dalla quale si evinca che gli eccezionali motivi, che giustificano l'intervento, siano fondati sull'assenza di ragionevoli alternative progettuali, e che l'intervento proposto sia conforme alle norme vigenti in materia accessibilità, visitabilità e adattabilità;
- b) che l'intervento proposto sia rispettoso delle distanze fissate dal codice civile (artt. 873 e 907);
- c) che all'istanza sia allegata apposita documentazione avente valore legale attestante la grave disabilità nonché una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- d) che sia acquisito d'ufficio il contributo istruttorio dei servizi sociali nei casi in cui il soggetto sia stato assunto in carico dal servizio competente;
- e) che gli interventi diretti ad eliminare le barriere architettoniche, gli adeguamenti funzionali (anche con eventuali ampliamenti) siano realizzati, in ogni caso, nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi, degli infortuni, igienico sanitarie e di contenimento energetico;
- f) qualora le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali (anche con eventuali ampliamenti) riguardino immobili assoggettati ai vincoli paesaggistici ed ambientali, è necessaria una progettazione rispettosa dei valori/tutela del vincolo, subordinata all'acquisizione, nei casi previsti per legge, della autorizzazione paesaggistica e/o autorizzazione;
- g) sulle richieste di interventi edilizi di modifica della sagoma dovrà essere acquisito il parere del Centro di Informazione Regionale sulle Barriere Architettoniche (CRIBA) che fornisce informazione, valutazione e consulenza sulle problematiche connesse all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alle Pubbliche amministrazioni della Regione.

3. Gli interventi di cui al presente articolo non si applicano a tutti i fabbricati compresi negli ambiti AS, ES e IS (edifici storici) soggetti a vincolo conservativo di restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC), come individuati nella tavola 2 del RUE. Sono, altresì, esclusi i fabbricati ricompresi nei perimetri assoggettati a PUA o IUC con convenzione in essere.

CAPO 3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**Art. 110 - Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dal Comune ai sensi del Regolamento Viario approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 26/07/2018 – Approvazione P.G.T.U (Piano Generale del Traffico Urbano)
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. 111 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria – Disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane

1. Usi ammessi:
 - U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione
 - U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
 - U45 - Impianti di trasmissione (via etere)
 - 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

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. 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. 112 - Strade private in territorio rurale

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma 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 norma l'asfaltatura 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. 113 - 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 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

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. 115.

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, 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 m 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. 98;
- 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. 98.

5. Tipi di intervento edilizio.

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di MO, MS, RRC, RE, nonché interventi di NC in 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 NC e di NC in ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia e qualora siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso U10, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 115.

6. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, riferito alla viabilità extraurbana, negli interventi di NC e di NC in ampliamento di edifici, in prossimità di strade urbane, devono essere rispettate le distanze minime dal confine stradale così come prescritto da Regolamento Viario approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 26/07/2018 – Approvazione del P.G.T.U. (Piano Generale del Traffico Urbano)

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 e s.m. e i.

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.

Art. 114 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Per i percorsi pedonali e ciclo-pedonali valgono limiti e requisiti tipologici prescritti dal Regolamento Viario approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 26/07/2018 – Approvazione del P.G.T.U. (Piano Generale del Traffico Urbano)

Art.115 - Impianti di distribuzione dei carburanti - MOB

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del D.Lgs. 11/2/1998 n. 32 e ss.mm.ii.;
- della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto decreto, e ss.mm.ii.;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al D.M. 20/10/98;
- dal Regolamento Viario vigente
- 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:

- negli ambiti destinati a sede stradale di cui al precedente art. 113 e relative fasce di rispetto;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m 50 dal limite della sede stradale.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; 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 (art. 11 Norme di PSC);
- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 23 Norme PSC);
- sistema forestale e boschivo (art. 27 Norme PSC).

4. Parametri edilizi.

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,00 m a eccezione delle pensiline;

Per i soli impianti di nuova realizzazione:

- SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq
- 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 m 10.
- All'interno degli impianti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, compresi gli impianti di lavaggio, devono essere posti ad una distanza non inferiore a m 5 dai confini di proprietà e a m 10 dagli altri edifici esistenti o previsti non di pertinenza dell'impianto. Le tubazioni di equilibrio o impianto di recupero dei vapori devono essere poste ad una distanza non inferiore a m 1,5 dai confini di proprietà.
Le distanze suddette non si applicano alle pensiline, che dovranno rispettare una distanza di m 3 dalla carreggiata stradale.

5. Destinazioni d'uso.

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato: nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n. 32 e ss.mm.ii.;
- U11.a - Pubblici esercizi privi di giochi leciti; servizi di lavaggio, grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianale di servizio ai veicoli.

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 0,80".

7. Mitigazione degli impatti.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale secondo quanto stabilito dalle norme vigenti; 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.

Eventuali 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.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti o l'ampliamento può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione, previo inserimento nel POC..

9. Impianti preesistenti.

Gli impianti di distribuzione carburante preesistenti sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di POC. Per gli impianti la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico ed igienico-sanitario, possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono.

10. Parametri urbanistico-edilizi ambiti MOB

Gli ambiti classificati MOB che non ospitano impianti di distribuzione carburanti dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- $U_f = U_{fe}$;

- $Q \leq Q_e$;

CAPO 4. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, RISPARMIO ENERGETICO

Art. 116 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988, n. 449 e ss.mm.ii., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29.05.2008 e alla deliberazione G.R. 21 luglio 2008, n. 1138, recante modifiche ed integrazioni alla deliberazione G.R. 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della L.R. 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

3. In particolare, 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.

4. 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.

5. Il RUE individua la "distanza di prima approssimazione" (DPA) al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, ed al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi. La DPA è la distanza da rispettare ai fini della tutela della salute fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'ente proprietario/gestore dell'impianto. L'individuazione della DPA operata dal RUE ha peraltro valore solo con riferimento allo stato di fatto alla data della sua adozione.

6. Le DPA individuate devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, il Comune deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

7. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, si fa presente che i cavi MT sono esclusi dal campo di applicazione del Decreto 29/05/2008, quindi a tali impianti non si applica la DPA.: In relazione alle cabine elettriche o le stazioni primarie, in nessun caso la normativa prevede che le fasce vengano determinate attraverso procedure di misura. In particolare, nel primo caso delle cabine elettriche si applica la metodologia di calcolo prevista per la determinazione delle DPA (punto 5.2.1 del D.M 29 Maggio 2008), mentre per le stazioni primarie, trattate al punto 5.2.2 del D.M. 29 Maggio 2008, la DPA e quindi la fascia di rispetto generalmente rientrano nei confini dell'area di pertinenza dell'impianto stesso.

8. Le DPA individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

Art. 117 – Metanodotti

1. La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei metanodotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto (si veda D.M. 24/11/1984 e ss.mm.ii.) 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. 118 - Impianti per l'emittenza radiotelevisiva

1. La realizzazione di tali impianti è regolata dalla L.R. 30/2000 e s.m. e i. e dalla Delibera di G.R. n. 197/2001, ai sensi del Vigente PLERT (Piano provinciale per l'Emittenza Radio e Televisiva). Vengono individuati n° 3 siti di impianti esistenti:

- Sito di PLERT n. 6 - Ponte Radio sito in Via Marconi 67/b;
- Sito di PLERT n. 7 - Impianto di Trasmissione sito in Via del Ruvinello n. 53;
- Sito di PLERT n. 8 - Impianto di Trasmissione sito in Via del Ruvinello n. 43.

2. Norme specifiche.

- Sito n. 6 - Sito confermato.

Trattasi di Ponte Radio, l'impianto dovrà mantenere il ruolo attuale, non incide sulla normativa urbanistica.

- Sito n. 7 - Sito confermato.

Non è possibile la realizzazione di nuovi edifici all'interno della area di attenzione, eventuali interventi di ampliamento e sopraelevazione dovranno avvenire all'esterno del volume di irraggiamento delle onde radio, definito dal limite di 6 Volt/metro, come previsto all'art. 3.2 delle Norme di PLERT. Tali interventi sono comunque soggetti al parere ARPA.

- Sito n. 8 - Sito da delocalizzare.

Il POC dovrà individuare altra area, preferibilmente limitrofa, ove delocalizzare gli impianti esistenti. Nel periodo transitorio non è possibile la realizzazione di nuova edificazione, né di ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 119 - Impianti di telefonia mobile

1. Riguardo agli impianti per la telefonia mobile viene prevista l'installazione delle stazioni radio base nelle seguenti zone:

- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e comunale;
- Ambiti del territorio rurale, ad esclusione di siti collocati nelle immediate vicinanze di ambiti appartenenti al Sistema Insediativo Storico.

2. Si ritengono idonei i titoli edilizi relativi già rilasciati per impianti anche in altre zone.

3. Si ritiene collocato in zona non idonea e da delocalizzare l'impianto esistente in Via S. Caterina.

4. Le procedure di intervento edilizio per questi impianti sono quelle previste dalle vigenti leggi statali e regionali (L. 03/05/2004 n. 112, L.R. 30/2000, Delibera G.R. 1138/2008) e s.m. e i.

Art. 120 - Impianti fotovoltaici

1. La realizzazione di impianti per produzione industriale di energia elettrica con potenza superiore a 20 KW è consentita nelle seguenti zone ed edifici:

- In tutti gli ambiti specializzati per attività produttive, di rilievo sovracomunale e comunale, sulle coperture degli edifici;
 - In tutti gli ambiti specializzati per attività produttive, di rilievo sovracomunale e comunale, regolamentati come segue:
- a) gli eventuali manufatti a solo supporto di pannelli fotovoltaici e solari termici da realizzarsi in aree pertinenziali di edifici a carattere produttivo, fino ad un'altezza di m 4,50, sono da considerarsi esclusivamente impianti tecnici la cui realizzazione è soggetta alla procedura di SCIA, senza entrare nel computo degli indici edilizi ed urbanistici, fatto salvo il rispetto della normativa in materia sismica; l'altezza è misurata al netto dei manufatti, in modo da lasciare la possibilità di parcheggio e circolazione dei mezzi;
 - b) la realizzazione di tali impianti potrà avvenire solo in aree già impermeabilizzate e non dovrà ridurre gli spazi a parcheggio e di circolazione interna esistenti;
 - c) la realizzazione di tali strutture è comunque limitata all'80% della superficie scoperta esistente e già impermeabilizzata alla data del presente atto;
 - d) possono fruire completamente della presente direttiva le aziende che abbiano già provveduto alla rimozione dell'amianto eventualmente presente nelle coperture o in altre strutture in tutti gli edifici di loro proprietà presenti nel comune di Fiorano Modenese;
 - e) per le aree occupate da aziende che non abbiano provveduto alla rimozione dell'amianto dagli edifici di cui sopra, la possibilità di fruire della presente direttiva è ridotta del 30% in termini di superficie occupabile come sopra definita; sarà possibile anche per queste aziende fruire *in toto* della direttiva una volta rimosso l'amianto dai propri edifici;
 - f) la realizzazione di tali impianti non incidendo sugli indici urbanistici non comporta in nessun caso l'acquisizione di futuri diritti edificatori.

- In altri ambiti di riqualificazione, in adempimento a normative statali e regionali o a prescrizioni degli strumenti urbanistici.

2. La realizzazione di impianti per autoconsumo sulle coperture degli edifici con potenza fino a 20 KW, nel sistema insediativo storico, è consentita con le limitazioni previste dalla Delibera della Regione E.R. n. 156/2008 e ss.mm.ii.

3. La realizzazione di impianti realizzati a terra per produzione industriale superiori a 20 KW, è consentita in tutte le zone come indicato e nelle modalità previste dalla Delibera della Regione E.R. n. 28 del 06/12/2010.

4. La realizzazione di impianti realizzati a terra per autoconsumo fino a 20 KW, è consentita in tutte le zone come indicate e nelle modalità previste dalla Delibera della Regione E.R. n. 28 del 06/12/2010.

5. Per gli impianti con produzione superiore a 20 KW, nella Delibera della Regione E.R. n. 28 del 06/12/2010, sono indicate come non idonee, le aree collinari a sud del territorio urbanizzato del comune salvo che non siano conseguenze di accordi con l'amministrazione comunale.

6. Si ritengono validi i titoli edilizi già rilasciati per impianti anche in aree diverse.

Art. 121 - Impianti geotermici

1. Non esistono controindicazioni alcune per l'uso di tale tecnologia su tutto il territorio comunale. E' necessario, comunque, cautelarsi per la salvaguardia delle falde per l'interferenza con fluidi chimicamente attivi. Quindi, è necessario l'uso di fluidi chimicamente inerti o l'uso di adeguate garanzie protettive.

Art. 122 - Impianti idrici – Controllo della legionellosi

1. Risparmio consumo acqua potabile.

Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale di edifici privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, impianti sportivi, ecc.), ad uso residenziale, terziario-direzionale, produttivo e agricolo, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50 mq, 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 comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

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;
- in base all'uso dell'edificio potrà essere richiesto 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;
- sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
- 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 conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare, laddove presente.
- 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 conduttura di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. dimensionamento della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, che dovrà avere dimensioni non inferiori a 1 mc ogni 50 mq di superficie di area destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, a meno che il valore del Volume di acqua meteorica Captabile in un anno dalla copertura dell'edificio (V.C.), non risulti inferiore al volume così calcolato (il valore di V.C. espresso in mc viene calcolato in base alla seguente relazione $V.C. = S.C. \times P.C.$ dove S.C., Superficie utile di Captazione, espressa in mq, è la superficie del coperto dell'organismo edilizio e P.C., valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui).

La vasca di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari ad almeno un quarto del volume determinato ai sensi del precedente punto.

A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 37/2008 e ss.mm.ii.,
- elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili.

2. Controllo della legionellosi.

La Regione Emilia-Romagna, con Delibera di G.R. n 828 del 12/06/2017, 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 idro-sanitari e di condizionamento;
- indicazioni per la corretta gestione degli impianti a rischio e per il monitoraggio ambientale nelle strutture in indirizzo

Per i nuovi impianti idro-sanitari e di condizionamento in strutture sanitarie, sociosanitarie, turistico-recettive, termali e altre strutture a 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.

Art. 123 - Risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso

RISPARMIO ENERGETICO

1. Si applica quanto previsto dalla Delibera di assemblea legislativa n. 156 del 2008 e ss.mm.ii. Relativamente alle previsioni dell'art. 11 del D.Lgs. 115/2008, riguardanti le deroghe alle distanze, le prestazioni indicate in tale articolo riferite al D.Lgs. 192/2005, si intendono sostituite con le prestazioni previste dai provvedimenti regionali suddetti. In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

2. 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.

3. Nei nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari.

RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

4. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione od appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1732 del 12/11/2015. In particolare, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 5 della D.G.R. 1732/2015 citata.

5. Sono Zone di Protezione dall'inquinamento luminoso, ai sensi della D.G.R. n. 1732/2015:

- Sito di importanza comunitaria "Salse di Nirano-Varana" individuato alla Tavola 2 del PSC vigente;

- le aree di collegamento ecologico identificate come corridoi ecologici primari dalle tavole 1.2.4 e 1.2.7 del PTCP vigente della Provincia di Modena.

6. I nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata nelle zone di protezione dovranno essere realizzati con i requisiti di cui alla D.G.R. n. 1732/2015 e secondo le specifiche indicate nell'“Elenco delle tipologie dei sistemi e singoli corpi illuminanti ammessi” predisposto dal Comune.

7. Per l'intero territorio comunale, il Comune predispone il Piano Luce per gli impianti di illuminazione pubblica, secondo le disposizioni previste nella D.G.R. n. 1732/2015.

8. L'installazione dei nuovi impianti di illuminazione esterna privata è subordinata al rispetto delle procedure di cui al D.G.R. n. 1732/2015.

CAPO 5. CIMITERI E FASCE DI RISPETTO

Art. 124 - 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 U51. E' ammesso inoltre l'uso U5 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = m 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

2. 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 e ss.mm.ii. nonché della L.R. 19 del 27/07/2004 (Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria). In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti.

E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso, l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda AUSL competente per territorio.

Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'AUSL competente per territorio.

TITOLO 2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI AD ATTIVITA' ECONOMICHE/COMMERCIALI ED ULTERIORI INTERVENTI

Art. 124 bis - Dehors

Il dehors è lo spazio esterno di attività classificate agli Usi U11a), U12 ed U13), destinato esclusivamente all'attività di somministrazione, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 26/07/2003 n. 14.

Il dehors può essere attrezzato con oggetti che realizzano nel loro insieme un manufatto temporaneo, caratterizzato da facile rimovibilità e reversibilità dell'intervento di installazione.

1. è ammessa la realizzazione di dehors, finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, realizzati con eventuale copertura o chiusura, anche parziale, di volume previa stipula di atto d'obbligo da parte del proprietario dell'attività, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari nelle forme di legge, che assicuri la demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione o cessazione dell'attività.

2. I dehors possono essere composti da:

- a. strutture autonome coperte, aperte o chiuse ai lati, di tipo smontabile e rimontabile senza demolizione;
- b. tende e tendoni;
- c. elementi di completamento accessori e arredi di base (tavoli e sedie, pedane, fioriere e similari elementi di delimitazione).

3. Fermo restando la disciplina di specifici Regolamenti comunali, tali manufatti dovranno assicurare:

- a. idoneità statica
- b. fruibilità ai disabili.

4. Per le strutture autonome coperte dovranno inoltre essere garantiti:

- a. distanza minima dai confini con aree private pari a 3 m;
- b. parere favorevole dell'Ente proprietario della strada qualora ricadenti in fascia di rispetto stradale
- c. superficie massima coperta pari al 50% della superficie totale del pubblico esercizio o in alternativa pari a 40 mq;
- d. uso di materiali concordati con l'amministrazione comunale in fase di presentazione del titolo abilitativo scelti tra vetro, legno, acciaio, plexiglass, tela impermeabile (divieto di tela in plastica PVC)
- e. scelta dei colori tra quelli indicati nell'allegato 2 del RUE (Piano Colore)

5. Il titolo necessario per l'installazione è il Permesso di Costruire ai sensi della lettera g.5 dell'allegato alla L.R. 15/13. Nel rispetto delle tavole dei vincoli e delle normative di settore

Art. 124 ter - Pergotenda bioclimatica o “ biopergola”

1. Possono essere installate nel territorio comunale, nelle aree pertinenziali di edifici unifamiliari o bifamiliari al piano terra degli stessi, le pergole bioclimatiche con struttura in copertura a frangisole orientabili, con ingombro fino a 25 mq e altezza massima di 3 ml, nel rispetto della disciplina sulle distanze e previa presentazione di idoneo titolo abilitativo. Gli interventi di cui al presente comma non sono ammessi nelle aree pertinenziali di edifici ricadenti in centro storico (AS), in ambito IS ed ES con categoria di intervento 2.1, sugli edifici sottoposti dal piano a Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo e su quelli vincolati ai sensi della parte II del D Lgs. n.42/2004.

Detti interventi potranno essere realizzati in aggiunta alla capacità edificatoria e, nel caso in cui sia prevista la realizzazione di una pavimentazione impermeabile, nel rispetto dell'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale.

PARTE QUARTA – ATTUAZIONE E PROCEDURE

TITOLO 1 – ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 125 - Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico - edilizi

1. Funzioni.

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.

2. Acquisizione progressiva di procedure telematiche.

Rif. Art. 3 della L.R. 15/2013

3. Sportello unico per l'edilizia (SUE e Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

Rif. Artt. 4 e 5 della L.R. 15/2013

4. Vigilanza e controllo dell'attività edilizia.

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello SUE, (o dal Responsabile di servizio) secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente RUE. Fatto salvo il ruolo e le competenze previste per i tecnici professionisti dalla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., la struttura Comunale preposta può esercitare il controllo preventivo su tutta la documentazione pervenuta, sia per il rilascio dei Permessi di costruire sia per la presa d'atto riguardante la procedura di altri titoli edilizi. La struttura Comunale preposta può, altresì, esercitare controlli a posteriori o in corso d'opera anche su istanze esterne o iniziative di altri uffici Comunali.

Art. 126 - Partecipazione al procedimento

1. Principi.

Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il RUE si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e ss.mm.ii. ed al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

2. Diritto di accesso agli atti.

Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il RUE si conforma, in tema accesso agli atti, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e ss.mm.ii. ed al vigente Regolamento Comunale sul procedimento amministrativo. Il diritto di accesso è esercitato in maniera informale o formale ai sensi del Regolamento Comunale. L'accesso è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nelle modalità e per gli importi stabiliti dalla struttura preposta e dalla Giunta Comunale.

Art. 127 - Conferenza di servizi

1. In casi particolari il Responsabile della struttura Comunale preposta può indire una conferenza di servizi come regolamentata dalla Legge 241/1990 e ss.mm.ii. (art. 14 e seguenti).

Rif. D.P.R. 160/2010.

Art. 128 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. Compiti.

Rif. Art. 6 della L.R. 15/2013.

2. Parere obbligatorio.

Rif. Art. 6 della L.R. 15/2013.

Al termine del proprio mandato, la C.Q.A.P. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta, perché possa servire anche a eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

La C.Q.A.P. 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.

3. Parere preventivo.

Per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, gli aventi titolo possono richiedere alla C.Q.A.P. parere preventivo su ipotesi di progetto. Può essere altresì richiesto parere preventivo anche su altre ipotesi di progetto. Detti pareri hanno validità di un anno dalla data di espressione dello stesso. All'interno della procedura di un titolo abilitativo, quando la soluzione di progetto è uguale al pre-parere positivo ottenuto, non è necessario acquisire nuovo parere

4. Composizione della C.Q.A.P.

La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta:

- da un presidente e 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. Tali componenti decadono dalla carica qualora si assentino dalla CQAP per un numero superiore a 3 sedute.

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 di merito). La Giunta comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza.

La C.Q.A.P. 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.

Il Segretario verbalizzante della C.Q.A.P., 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.A.P.

5. Funzionamento e pubblicità degli atti della Commissione.

La C.Q.A.P. 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. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due componenti oltre il Presidente.

La C.Q.A.P. 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.

La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi:

- chiarimenti in merito agli elaborati presentati, con eventuale convocazione del progettista nel corso della seduta.

E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

La C.Q.A.P. è chiamata a esprimersi sui progetti di cui al comma 2 del presente articolo, indipendentemente dal titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento, secondo l'iter e nei termini previsti dagli artt. 9-23 della L.R. 15/2013 e s.m. e i.

I componenti della C.Q.A.P. 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.A.P. 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 titolo abilitativo o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto un apposito verbale firmato dal presidente, e da almeno due componenti eletti ed apposta sui disegni di progetto la dicitura "ESAMINATO NELLA RIUNIONE DEL gg/mm/aaaa DALLA C.Q.A.P."

I verbali e i pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico, presso lo SUE attraverso la pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito web del Comune. Il titolare del titolo abilitativo può richiedere attraverso il professionista incaricato la revisione di eventuali pareri della C.Q.A.P. fornendo motivazioni idonee ed adeguatamente documentate. La C.Q.A.P. è tenuta ad esprimersi in merito.

In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q.A.P., le determinazioni conclusive del Dirigente/Responsabile dello SUE non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere previsto dall'art. 27 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Ai componenti della C.Q.A.P. è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.

In caso di definizione ed organizzazione di una C.Q.A.P. sovracomunale la commissione insediata decade.

Art. 129 - Disposizioni tecnico-organizzative

1. La definizione di Disposizioni tecnico-organizzative, relative alla documentazione essenziale, alla modulistica, alle modalità informative, al raccordo tra i Settori comunali, alle modalità per l'effettuazione dei controlli, ai modi e formati di presentazione di documenti, istanze e progetti, nonché ad ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione, è di competenza dirigenziale e non costituisce pertanto contenuto del presente Regolamento.

Le Disposizioni contengono, inoltre, i testi o i rinvii a provvedimenti di competenza di organi collegiali di rilievo per l'applicazione del RUE.

Art. 130 - Cartografia di riferimento

1. La Cartografia di RUE (tavole 1) è redatta sulla base cartografica denominata D.B.T.R. (Data Base topografico regionale) in scala 1:2000.

Art. 131 - Sanzioni amministrative pecuniarie

1. La disciplina dei criteri, delle modalità di calcolo e di rateizzazione delle sanzioni pecuniarie in materia paesaggistica e in materia urbanistico-edilizia, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale (D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; D.P.R. 380/2001; D.Lgs. 192/2005; L.R. 23/2004; L.R. 15/2013 e loro ss.mm.ii.) è stabilita da atti del Comune.

Art. 132 - Autotutela dell'Amministrazione

1. Errori e carenze.

In presenza di inesattezza di rappresentazione, di errori o carenze contenuti in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.

2. Alterazioni degli elementi di fatto.

In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione può esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata, essendo l'interesse pubblico *in re ipsa*, tramite annullamento dell'Atto.

3. Autocertificazioni false ed erranee.

In presenza accertata di, non altrimenti sanabili, false ed erranee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi della Normativa vigente, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

4. Sanzioni.

Le inesattezze, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi precedenti, costituiscono sempre violazione al presente Regolamento e determinano l'applicazione della relativa sanzione, che si aggiunge alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

TITOLO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE

Art. 133 - Interventi soggetti a PUA

1. PUA e disciplina degli Ambiti.

Rif. Art. 8 della L.R. 15/2013.

Art. 134 - Documenti costitutivi dei PUA

1. Documentazione.

Rif. DGR 922/2017

I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere:

- a) il titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) 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;
- d) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983. Tale relazione dovrà contenere gli elementi necessari ai fini della valutazione da parte del competente ufficio Provinciale della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (riguardo la classificazione sismica il comune è in categoria 2). Le valutazioni connesse al parere

- di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e all'art. 10 della L.R. 35/1984, modificato con la L.R. 40/1995 in ordine alle analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione su cui si devono basare gli strumenti urbanistici;
- e) 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;
 - f) 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;
 - g) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - h) planimetria di progetto in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000, indicante: l'inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, 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;
 - i) 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;
 - j) 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;
 - k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
 - l) 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;
 - m) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC, indicante i principi di inserimento ambientale nel contesto preso in esame dal PUA, i criteri di disposizione ed orientamento di edifici rispetto all'esposizione solare e ai venti dominanti, le valutazioni sull'uso dei materiali costituenti i paramenti esterni rispetto al tessuto edilizio circostante;
 - n) computo metrico-estimativo delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PUA;
 - o) 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 o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - p) tabella dei dati di progetto contenente: St, Sf e Sc edificabile massima, H, Q, suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, Sp 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;
 - q) 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, comma 4, lettera a), della L.R. 26/2004 e s.m. e i. in materia energetica;
 - r) schema di convenzione;
 - s) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;

- t) rapporto preliminare ai fini VAS-VALSAT come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- u) la Documentazione Previsionale di Clima acustico (DPCA) come previsto dalla L. 447/95 e L.R. 15/2001;
- v) la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere nella zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

2. Informatizzazione.

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. Allegati.

Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC.

4. Schema di convenzione.

Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera r) deve contenere:

- a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n);
- b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- c) 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 spese 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;
- d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- f) 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;
- g) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti;
- i) l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato .dwg o .dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.

5. Pareri Esterni all'Ente.

Alla proposta di PUA dovranno inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, se necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- a) 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 V.V.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- b) 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;
- c) 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;

- d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
- e) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Specifiche tecniche.

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. 135 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.

2. Verificate le condizioni di cui al comma precedente l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano. Dovrà essere comunicato un unico indirizzo postale, di e-mail di persona fisica e di posta elettronica certificata, presso il quale tutti i soggetti interessati al Piano, eleggono temporaneamente il proprio domicilio al quale il Comune invierà in unica copia le eventuali comunicazioni necessarie. Dovrà essere cura di tale soggetto la trasmissione e divulgazione agli altri interessati.

3. A seguito della presentazione della domanda, il servizio preposto comunica, via e-mail (o posta elettronica certificata), al soggetto individuato e di cui al comma precedente, il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241 e s.m. e i.

4. Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC vigente;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive dovute.

5. Gli Uffici comunali valutano inoltre:

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

6. Il responsabile del procedimento:

- a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di ARPA, AUSL e di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi interna, le valutazioni ritenute necessarie.

7. Entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche formali. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della

domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni necessarie, provvede:

- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- b) ad esprimere parere negativo, corredato dai rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi precedenti viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

Art. 136 - Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica

1. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte della Giunta Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 4 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti.

2. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

Art. 137 - Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. I Piani Urbanistici Attuativi sono divulgati a mezzo stampa o altri mezzi secondo le procedure previste dalle norme vigenti.

2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

4. Decorso il termine di cui al comma 2, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

5. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i PUA di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i PUA per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

6. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

7. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

8. Durante l'attuazione del Piano, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione il Comune può ridurre progressivamente l'importo della fidejussione prestata mantenendone comunque in essere una parte fino alla completa cessione delle aree e delle opere realizzate.

Art. 138 - Varianti ai PUA

1. Le eventuali varianti a PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari.

2. Le varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC, che non interessano la valutazione ambientale strategica e non richiedono verifiche di assoggettabilità) che:

- non incidano sulla quantità edificatoria prevista;
- non modifichino sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato;
- non modifichino la quantità di dotazioni territoriali prevista;
- non prevedano l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale;
- non prevedano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) e alla distribuzione delle masse;
- non prevedano in generale variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;
- non prevedano varianti sostanziali alla convenzione volte a modificare le scelte strategiche del Piano approvato;

potranno essere approvate, dopo le verifiche d'ufficio previste all'art. 134 con semplice delibera di Giunta comunale, senza la pubblicazione di cui al precedente articolo.

Art. 139 - Intervento Unitario Convenzionato (IUC)

1. Nelle parti di ambiti urbani consolidati individuate dal PSC può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario di norma 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.).

La richiesta può essere presentata anche dai proprietari rappresentanti, in base alla superficie catastale, la maggioranza della superficie del comparto e tali da costituire una porzione omogenea sotto il profilo urbanistico e funzionale che potrà essere posta in attuazione quale stralcio del progetto complessivo. In tali casi risulta comunque necessario definire l'assetto complessivo preliminare di massima delle dotazioni territoriali estese all'intero ambito. E' demandata alla Giunta Comunale la valutazione di cui al presente comma.

2. Per l'Intervento unitario convenzionato sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA, da definire in base alle caratteristiche dell'intervento con il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia.

3. Le indicazioni cartografiche delle parti di territorio appositamente perimetrato dal RUE da assoggettare a IUC, relative alla puntuale localizzazione degli ambiti, costituiscono

riferimento di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal IUC senza alterazione degli indici di edificabilità, degli usi e dei parametri urbanistici ivi previsti.

Art. 140 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)

1. I PRA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale, evidenziazione di vincoli e tutele di cui alle tavole 2 e 3 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere richieste;
- f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede/si presenta il relativo titolo abilitativo edilizio;
- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- j) condizioni di commercializzazione previste;
- k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- l) 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;
- m) schema di convenzione (utilizzando la bozza ritirabile presso il Servizio Sportello Unico delle Imprese e dei Cittadini) 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 PRA, 10 anni; 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.

2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), k), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.

3. Procedura di approvazione: nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte della Giunta Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero la presentazione di SCIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

Art. 141 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di Permesso di Costruire o di presentazione di Segnalazione Certificata di inizio attività.

Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e dal relativo regolamento di attuazione.

Il progettista assevera la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

E' fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Art. 142 - 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, ad esempio:

- a) piano per la tutela delle zone collinari;
- b) piano del verde;
- c) piano per l'arredo urbano ed il colore;
- d) piano per la viabilità ed il traffico;
- e) progetti di valorizzazione commerciale;
- f) piano per la circolazione dei portatori di handicap.

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.

TITOLO 3 – ATTIVITÀ' EDILIZIA

CAPO 1. PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Art. 143 - Valutazione preventiva

Rif. Art. 21 della L.R. 15/2013

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, utilizzando la modulistica fornita dallo stesso SUE.

2. La relazione di cui al comma 1 contiene:

- elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
- relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Tale relazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori;
- documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
- gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;

- le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
- i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del RUE;
- eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
- richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

Art. 144 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

Rif. Art. 8 della L.R. 15/2013

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti salvo quanto previsto agli artt. 49, 50, 51, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, senza aumento di carico urbanistico.

2. Sono, inoltre, consentiti interventi dettagliatamente disciplinati dal PSC attraverso le schede relative ai singoli ambiti, quali:

- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
- aumento di SC, all'interno del volume edilizio esistente, senza cambio d'uso, nei limiti del 20% della SC esistente;
- demolizione senza ricostruzione;

3. Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PUA, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge.

Art. 145 - Attività edilizia libera

1. Rif. Art. 7 della L. R. 15/2013

2. Non sono soggetti a titoli abilitativi:

- a) Le opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art 54 del D.L. 18/08/2000 n. 267 limitatamente alle opere ingiunte ed a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
- b) Le opere di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- c) Le opere provvisorie di messa in sicurezza previste in specifiche ordinanze comunali;

CAPO 2. CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 146 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette

Rif. Art. 9 e 10 della L.R. 15/2013

Art. 147 - Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire o a presentare la Segnalazione certificata di Inizio Attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'utilizzatore dell'immobile previo assenso della proprietà in caso di leasing;
- h) l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n. 279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione);
- i) titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- j) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

Ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto ad effettuare l'intervento richiesto.

3. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

4. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed avere titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

5. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

6. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

7. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 1 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della L. 15/1968 e s.m. e i.

8. Nei casi f) e h), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

9. Nel caso i) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

CAPO 3. PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 148 - Interventi soggetti al Permesso di Costruire

Rif. Artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013

Art. 149 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POC e piani attuativi) e del RUE vigente.

2. Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia opera fino all'approvazione del piano e comunque non oltre cinque anni dall'adozione.

Art. 150 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Rif. Art. 18 della L.R. 15/2013

ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI STORICI, VINCOLATI O TUTELATI

1. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Titolo 1 – Sistema insediativo storico, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici; con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture e alle coloriture di ogni elemento, con specifico riferimento al vigente Piano del Colore.

**ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU AREE
VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE TERZA, TITOLO 1 DEL D.LGS. 42/2004
OVE SIA RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 146**

2. Oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, in quanto pertinenti, sono da produrre i seguenti elaborati:

- a) Relazione descrittiva dei valori paesaggistici oggetto di vincolo;
- b) Analisi degli impatti paesaggistici del progetto (rendering) e illustrazione della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- c) Relazione tecnica finalizzata a dimostrare la coerenza del progetto con gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- d) Relazione sulla congruità dei criteri di gestione dell'immobile o dell'area.

**ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI
INFRASTRUTTURE O MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI E DAGLI IMPIANTI**

3. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

**DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER INTERVENTI NEL TERRITORIO
RURALE, SU EDIFICI FUNZIONALMENTE COLLEGATI ALL'ATTIVITÀ
AGRICOLA**

4. La domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola deve contenere:

- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
- b) relazione sulle caratteristiche dei fabbricati esistenti e sulle relative destinazioni inerenti l'attività aziendale;
- c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- d) contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di esonero dal contributo di costruzione del titolo abilitativo edilizio);
- e) certificato storico catastale;
- f) convenzione al mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base della bozza fornita dallo SUE, il quale sarà registrato e trascritto a cura del richiedente presso la conservatoria dei registri immobiliari all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro i termini di efficacia della SCIA ;

- g) nel caso di interventi relativi a strutture per l'allevamento di bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni, da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R. n. 50/1995;
- h) nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà inoltre fare riferimento al PRA che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Rif. Artt. 29 – 30 – 31 – 32 della L.R. 15/2013

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Rif. Art. 20 della L.R. 15/2013

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

5. Quando la normativa di POC o del presente RUE preveda interventi edilizi con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 24/03/2000, n. 20 e ss.mm.ii. la convenzione deve prevedere, in quanto applicabili, i contenuti di carattere urbanistico attuativo relativi all'intervento.

PUBBLICITÀ' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Rif. Art. 27 della L.R. 15/2013

ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

6. I soggetti aventi causa, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio possono richiedere all'Amministrazione Comunale il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

7. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla L.R. 23/2004 e s.m. e i.

8. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile dello SUE può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al Permesso di Costruire, avvalendosi degli uffici comunali ed eventualmente di tecnici verificatori esterni di cui all'art. 170

9. Il controllo è effettuato su un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso; il controllo deve comprendere tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. e ss.mm.ii.:

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni 5 presentate);
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;

d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

Su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate, il Responsabile dello SUE riferisce annualmente alla Giunta Comunale.

10. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso di costruire, il responsabile dello SUE assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

CAPO 4. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ¹

Art. 151 - Interventi soggetti alla SCIA (Segnalazione certificata di Inizio Attività)

Rif. Art. 13 della L.R. 15/2013

Art. 152 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo

Rif. Artt. 14-15-16 della L.R. 15/2013 .

CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ'

1. Il Responsabile dello sportello unico definisce, con propria determinazione, le modalità di formazione del campione, relativo al 30% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione, e di scelta dei casi da controllare, per la verifica di merito dell'asseverazione e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata.

2. Il controllo deve riguardare tutti gli interventi di RE, di RRC, e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà, secondo le modalità che seguono, fino al raggiungimento della percentuale del 30%:

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche;
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
- d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

3. Il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di scelta del campione.

4. Il controllo è effettuato in corso d'opera o comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della DIA, cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata).

5. Per gli interventi soggetti al rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato stesso, in tal caso tale attività contribuirà al raggiungimento della percentuale di cui al comma 12.

6. Il controllo prenderà in considerazione tutta la documentazione presentata ed in particolare riguarderà:

- la regolarità e l'esattezza delle dichiarazioni presentate riguardo all'avente titolo;
- l'abilitazione professionale del progettista

- conformità dell'intervento al Piano Strutturale, R.U.E., P.O.C. ed eventualmente al P.U.A.;
- le distanze dai confini e limiti di ambito e sub-ambito;
- le dotazioni territoriali;
- i termini di inizio e fine lavori;
- la presenza di tutte le autorizzazioni necessarie;
- la congruità del contributo di costruzione;
- il rispetto di eventuali clausole convenzionali;
- la completezza della relazione riguardante il rispetto dei requisiti cogenti.

7. Per il controllo di cui al comma precedente il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 171 del presente RUE.

CAPO 5. ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA

Art. 153 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare allo SUE la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposito modulo.

2. Prima o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare la documentazione inerente la regolarità contributiva delle imprese esecutrici.

3. Prima dell'inizio delle relative opere occorre presentare:

- autorizzazione sismica ove ricorra il caso ai sensi della L.R. 19/2008 e s.m. e i.;
- denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente;
- documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente (D.A.L. Regione Emilia Romagna 156/2008).

4. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni.

5. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.

6. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ove non già acquisito in sede istruttoria.

Art. 154 - 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, eventualmente, degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 170 del presente RUE, e per quanto di competenza del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL, ai sensi del D.P.R.164/56, e del D.Lgs. 626/94 modificati ed integrati .

2. I controlli sono diretti a verificare:

- la conformità delle opere realizzate rispetto alla Segnalazione certificata di inizio Attività o al Permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dal presente RUE;

- 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 relativi allegati grafici, 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 segnalazione certificata di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere. 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. Qualora si accertino difformità dal progetto approvato, a meno che le stesse non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 158 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia.

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. 155 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

2. Per le opere Regionali, Provinciali o Comunali, qualora il responsabile dello Sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'art. 35 dello stesso D.P.R., accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il presidente della Regione, il presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati artt. 27 e 35 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

3. Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

4. La demolizione é eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

5. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 156 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità - Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se 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 C.Q.A.P. potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. I materiali di demolizione debbono essere smaltiti 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. Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.

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, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, rilevino 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. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 157 - Variazioni essenziali

Rif. Art. 22 della L.R. 15/2013 (varianti in corso d'opera)

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 9 s.m. e i.:

- a) mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica e le varianti sostanziali ai sensi dell'art. 9 della L.R. 19/2008 e s.m. e i.;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato sugli immobili classificati in classe 1 e 2.1, oppure entro aree soggette al D.Lgs. 42/2004 parte II.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:

- della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 157 del presente RUE;

- della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art. 158 del presente RUE;
- dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 158 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a segnalazioni certificate di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), e), f), definite come variazioni essenziali all'art. 22 della L.R. 15/2013 e s.m. e i.

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari.

3. Nei casi di cui al comma 2 il permesso di costruire costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovo termine di fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento, con tutte le modifiche apportate.

4. Nel caso di SCIA in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della SCIA in variante essenziale vale come data di fine lavori della SCIA originaria.

5. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

Art. 159 - Variazioni minori in corso d'opera

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a segnalazione certificata di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:

- comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con esclusione degli edifici all'interno del sistema insediativo storico);
- qualora non rientrino nelle definizioni di variazioni essenziali di cui all'articolo precedente.

2. La SCIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori (richiesta di conformità edilizia e agibilità), segue la procedura ordinaria completa delle opportune asseverazioni del progettista.

3. La SCIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo

originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la SCIA.

Art. 160 - Pubblicità e accesso

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle SCIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla SCIA, presso lo SUE.

Art. 161 - Volturazione

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello SUE, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

2. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativo edilizio. Nel caso della SCIA il preposto ufficio si limita alla semplice presa d'atto.

Art. 162 - Riesame del Permesso di Costruire e della SCIA

1. Presso lo SUE chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle SCIA presentate.

2. Il riesame di un Permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il riesame di una Segnalazione certificata di Inizio dell'Attività può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

4. Della richiesta di riesame è data notizia ai soggetti coinvolti nella SCIA o nel PDC (proprietà, progettista, Dir. Lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dalla L. 241/90 e ss.mm.ii.

5. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di SCIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.

6. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.

7. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

Art. 163 - Riesame del Provvedimento che si discosta dal parere della C.Q.A.P.

1. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della C.Q.A.P., qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.

2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

Art. 164 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o della S.C.I.A. è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o S.C.I.A. o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.

2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.

3. all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 165 - Rilascio del permesso di costruire e scia a sanatoria – accertamento di conformità

1. La procedura per l'Accertamento di conformità è quella definita dall'art. 17 della L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.

2. Metodo di calcolo della oblazione prevista al comma 3 punto c) dell'art. 17 suddetto:

$$A : B = C : X$$

dove

A = Euro 5.000,00

B = Euro 500,00

C = incremento di valore determinato dalla Commissione Provinciale

X = importo sanzione

3. La procedura per l'Accertamento di compatibilità Paesaggistica è quello definito all'art. 167 del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. Le sanzioni amministrative pecuniarie riguardanti immobili sottoposti a tutela Paesaggistica ambientale, sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

CAPO 6. CONCLUSIONE DELLE OPERE VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**Art. 166 - Comunicazione di fine lavori**

Rif. Art. 23 della L.R. 15/2013

Art. 167 - Domanda di Certificato di conformità edilizia

Rif. Art. 23 della L.R. 15/2013

Art. 168 - Controllo sull'opera eseguita

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

Art. 169 - Tolleranze costruttive

Rif. Art. 19 bis della L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.

Art. 170 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.

2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, o altri soggetti aventi causa.

4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.

5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.

6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

Art. 171 – Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

Rif. Art. 23 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Nei titoli edilizi che hanno raggiunto efficacia antecedentemente alla L.R 15/2013 può valere la norma previgente.

Art. 172 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità

Rif. Art. 23 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Nei titoli edilizi che hanno raggiunto efficacia antecedentemente alla L.R 15/2013 può valere la norma previgente.

Art. 173 - Agibilità parziale

Rif. Art. 25 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Art. 174 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, il titolo richiesto dalle opere.

Art. 175 - 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 siano 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 oggettivi di superficie o di altezza;
- 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.

4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Sindaco ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 176 - Utilizzazione abusiva

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 507/99.

2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il SUE indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

Art. 177 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. ed al relativo regolamento di attuazione.

3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve inoltre essere acquisito il parere della C.Q.A.P. ove previsto dalla normativa vigente.

Art. 178 - 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, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero;
- c) per le zone verdi;
- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;
- f) per la valorizzazione commerciale;
- g) per la circolazione dei portatori di handicap.

CAPO 7. DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 179 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di Permesso di Costruire e nel caso delle SCIA (Come definita dalle leggi in vigore).

1. La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire (o SCIA) per interventi edilizi di NC, DR, NC in ampliamento qualora l'intervento riguardi uno o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- a) servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici e servizi di istruzione superiore e universitaria;
- b) attività sanitarie;
- c) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- d) residenza.

2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica.

3. Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% della Su preesistente e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m 30 da strade locali (tipo F), superiore a m 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D).

4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.

5. Nel caso di interventi edilizi inseriti in PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE.

Art. 180 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)

1. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
- infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; strade; attrezzature per lo scambio intermodale ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi con capienza superiore 200 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;
- impianti relativi alle reti tecnologiche nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
- centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
- attività manifatturiere industriali o artigianali, ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero;
- attività estrattive;

- attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc.;
- attività di trasporto, magazzinaggio, logistica;
- medio - grandi e grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
- artigianato di servizio agli automezzi;
- attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- ospedali e case di cura;
- attività ricettive alberghiere.

2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per gli interventi RE, RRC, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. In tali casi, qualora il titolo abilitativo previsto sia la SCIA, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare allegata alla SCIA.

3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R. 15/2001, art. 10 comma 4 e s.m. e i.

4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.

5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.

Art. 181 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e ss.mm.ii. e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.

2. Il progetto degli impianti di illuminazione esterna deve essere corredato dalla documentazione di cui all'art. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, ovvero:

- a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
- b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
- c) istruzioni di installazione de uso corretto dell'apparecchio in conformità con la legge.

3. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell'art. 9 della L. 37/2008 e ss.mm.ii la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

4. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, e precisamente per:

- a) gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005;
- b) la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni fino a cinque;

- c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine.

5. Per gli impianti di illuminazione esterna esistenti, sono valide le disposizioni di cui all'art. 4 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

6. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

Art. 182 - Autorizzazione Paesaggistica

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dal D.lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i., hanno l'obbligo di presentare alle Amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendono intraprendere, corredato dalla prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non abbiano ottenuto la preventiva autorizzazione paesaggistica.

2. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra per:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' art. 142 comma 1 lettera g) purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;

3. La documentazione da presentarsi è quella indicata nell'allegato al D.P.C.M C del 12/12/2005.

4. La procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica è quella prevista all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

5. Sono assoggettati a procedimento semplificato di Autorizzazione Paesaggistica gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del D. Lgs 42/2004 e s.m.e.i., sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.

6. La procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata è quella prevista dal D.P.R 9/07/2010, n. 139.

Art. 183 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.

2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:

- o opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
- o lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs. 152/2006.

3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in materia di bonifica di siti inquinati.

TITOLO 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 184 - Dotazioni territoriali - definizioni

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. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione 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.

4. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree e 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.

5. 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 obbligatoria la cessione gratuita al Comune.

6. 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. 185 - Contributo di costruzione - Definizione e composizione

1. Il contributo di costruzione (Rif. Art. 29 della L.R. 15/2013) è definito da provvedimenti statali e regionali. In particolare si ricordano le Del.C.R. n. 849/1998 e 850/1998 e le L.R. n. 15/2013 e L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii. Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, esenzioni e/o riduzioni ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla Giunta Comunale.

2. Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la segnalazione certificata di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 189 del presente Regolamento.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare, nonché commisurato sull'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione degli edifici.

3. Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- oneri di urbanizzazione;
- costo di costruzione.

4. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a) oneri di urbanizzazione primaria U1;
- b) oneri di urbanizzazione secondaria U2;
- c) oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche);
- d) eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

5. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- a) oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli relativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. n. 849 e n. 850 del 1998 e all'art. 186 del presente Regolamento);
- b) oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli relativi alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art. 186 del presente Regolamento).

Art. 186 - Oneri di urbanizzazione - Definizione e composizione

Rif. Art. 30 della L.R. 15/2013

1. Definizione delle opere di urbanizzazione.

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., e dell'art30 della L.R. 30/07/2013, n. 15 e ss.mm.ii., le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

- a) opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;
- b) opere di urbanizzazione secondaria (U2):
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici.

2. Parametrazione degli oneri

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali, definite dalla Regione.

Nell'onere complessivo $U = U1 + U2$ non è compreso il valore dell'area di pertinenza.

Le tariffe in vigore per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe 2°, cui appartiene il Comune di Fiorano Modenese, in base alle deliberazioni della Giunta Comunale 145/1998 e successivi aggiornamenti e adeguamenti:

- Tabella "A": interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);
- 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;
- 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;
- Tabella "D": funzioni agricole svolte da non aventi titolo;
- Tabella "E": funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. Incidenza degli oneri

Le tariffe da applicarsi 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:

a) Residenza e usi terziari

Opere	(% di U1)
- strade e piste pedo-ciclabili in rete;	22%
- spazi di sosta e parcheggio;	10%
- fognature e impianti di depurazione;	11%
- sistema di distribuzione dell'acqua;	7%
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;	24%
- pubblica illuminazione;	10%
- verde attrezzato.	16%
TOTALE	100%

b) Attività produttive

Opere	(% di U1)
- strade e piste pedo-ciclabili in rete;	30%
- spazi di sosta e di parcheggio;	12%
- fognature e impianti di depurazione;	20%
- 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%

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.

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a congruaggio.

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.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

Per ogni uso	
Opere	(% 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. Modalità di calcolo dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

- 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. 10/05/1977, 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 Sa, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M. 801/77);

- 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.

- c) Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono dotazione territoriale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. e .i.

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. Applicazione dell'onere afferente le opere di urbanizzazione primaria.

L'onere è sempre dovuto, in tutti gli ambiti del territorio Comunale, nei casi dei seguenti interventi edilizi:

- a) Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) nel caso di aumento del carico urbanistico;
- b) Ristrutturazione Edilizia (RE);
- c) Nuova Costruzione (NC).

L'onere non è dovuto nei casi di interventi all'interno di strumenti urbanistici attuativi e per interventi diretti ove la realizzazione delle opere sia eseguita a carico del soggetto attuatore e fino alla validità della Convenzione attuativa stipulata tra l'ente attuatore e l'Amministrazione comunale. Per interventi richiesti oltre tale data l'onere è dovuto.

6. Applicazione dell'onere afferente le opere di urbanizzazione secondaria.

L'onere è sempre dovuto, in tutti gli ambiti del territorio Comunale, nei casi dei seguenti interventi edilizi:

- a) Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) nel caso di aumento di carico urbanistico;
- b) Ristrutturazione Edilizia (RE);
- c) Nuova Costruzione (NC).

L'onere non è dovuto:

- a) Nei casi di interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi, ove la realizzazione delle opere sia a carico del soggetto attuatore;
- b) Le suddette opere possono essere localizzate anche esternamente al comparto che produce il contributo;
- c) La modalità si applica anche in caso di parziale realizzazione di un'opera.

7. Onere D+S

L'onere D+S si applica esclusivamente agli insediamenti produttivi, valutato caso per caso sull'effettiva attività che si svolge negli edifici e applicato in tutti i casi previsti per gli oneri di U1 e U2.

8. Eventuale monetizzazione

L'eventuale monetizzazione riguarda le dotazioni territoriali pubbliche, verde e parcheggi, che il tipo di intervento proposto comporta come adempimento obbligatorio. La monetizzazione riguarda i valori delle sole aree che dovrebbero essere cedute. L'eventuale monetizzazione è una facoltà del Comune ed è decisa caso per caso.

Art. 187 - Costo di Costruzione - Definizione e composizione

Rif. Art. 31 della L.R. 15/2013

1. E' definito costo di costruzione la parte di contributo di costruzione relativa ai costi di realizzazione dell'intervento edilizio.

2. Modalità di calcolo del costo di costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione si calcola con differenti modalità a seconda dell'intervento edilizio e dell'uso proposto. Tale contributo non si applica agli edifici a carattere produttivo.

Il contributo è diversificato a seconda se trattasi di:

- a) interventi di NC per usi residenziali;
- b) interventi di NC per usi terziari e alberghieri;
- c) interventi in edifici esistenti per usi residenziali;
- d) interventi in edifici esistenti per usi terziari e alberghieri.

3. Il costo di costruzione unitario (€/mq) viene aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale.

4. Le modalità di calcolo e determinazione del contributo sul costo di costruzione sono quelle determinate dai seguenti atti:

- o Delibera di C.C. n. 78/1999;
- o Delibera di G.C. n. 123/2002 e ss.mm.ii., che si intendono integralmente riportate.

Art. 188 - Disposizioni di Carattere generale afferenti il Contributo di Costruzione Totale (U1 - U2 - Cc - D+S - eventuali monetizzazioni)

1. Disposizioni Generali:

- a) Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento;
- b) Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, per 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;
- c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettate a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art. 32 della L.R. 15/2013 ess.mm.ii.;
- d) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso 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;
- e) Per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti la SU cui applicare gli oneri è quella interessata dagli interventi edilizi, l'onere va diversificato ove vi sia o meno aumento di C.U.;
- f) Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori, valutata sulla situazione di partenza;
- g) Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato;
- h) Nel caso vengano richiesti titoli abilitativi (oppure se vengono presentati), in momenti diversi, per interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di SCIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente;
- i) Relativamente ad interventi di NC in ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, il contributo di costruzione è applicato alla sola parte in aumento;
- j) Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 22 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii, il contributo di costruzione 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 attività, e si procederà all'eventuale conguaglio;
- k) Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizione e ricostruzione con ampliamento oltre al volume preesistente si applica il contributo di costruzione come nuova costruzione solo sulla parte in ampliamento
- l) Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo; è demandata alla Giunta Comunale la definizione delle eventuali sanzioni;

- m) Nell'onere complessivo $U = U1 + U2$ non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione;
- n) E' demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione;
- o) Nel caso di interventi su edifici con funzioni plurime, il titolo edilizio è contenuto in un unico atto nel quale siano specificate le singole destinazioni d'uso, nonché le relative specifiche definizioni del contributo.

Per la eventuale parte residenziale devono risultare nel titolo l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione (U1, U2) e l'importo relativo al costo di costruzione.

Per l'eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nel titolo l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione (U1, U2) e l'importo relativo al costo di costruzione.

Per la eventuale parte destinata all'attività produttiva deve risultare nel titolo l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione (U1, U2, D+S).

Nel caso di interventi su edifici o insediamenti a funzioni plurime prevedenti usi compresi in diverse funzioni:

- o qualora le stesse costituiscano attività complementari e subordinate all'uso principale comunque sempre di dimensioni inferiori alla superficie destinata all'uso principale;
- o qualora risultino volumetricamente integrate nell'edificio o edifici principali;
- o qualora non siano facilmente frazionabili e diversamente accatastabili e comunque non siano soggettive di uso autonomo rispetto all'insediamento principale;

si applica il contributo relativo all'uso principale.

2. Documentazione obbligatoria.

La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

3. Validità dei titoli abilitativi - Adempimenti comunali e loro termini.

I titoli abilitativi relativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

4. Restituzione del contributo di costruzione.

Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo SUE 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. Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello SUE.

E' possibile utilizzare a conguaglio somme per opere non eseguite su contributi relativi a titoli abilitativi successivi, presentati dalla stessa proprietà.

Entro il termine fissato per il ritiro del Permesso di Costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della SCIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

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.

5. Adempimenti comunali e loro termini.

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 e s.m. e i.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto e) dell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria, per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in

primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

6. Esonero dal contributo di costruzione

Non sono soggetti al contributo di costruzione i seguenti interventi:

- a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i.. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione. Ai fini della concessione gratuita relativa a tali opere, residenziali o non residenziali, il soggetto che presenta la segnalazione certificata 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 s.m. e i.. 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;
- b) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 7 della L.R. 15/2013;
- d) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari (ovvero edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento);
- e) interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici esistenti negli ambiti produttivi che non comportino : aumento di CU, demolizione e ricostruzione, interventi di NC in ampliamento.
- f) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- g) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- h) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;
- i) le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- j) gli interventi di "demolizione senza ricostruzione";
- k) gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere";

- l) i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti;
 - m) le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;
- il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale; qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art. della L.R. 15/2013, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. della stessa L.R. 15/2013, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;
- n) per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

Ed inoltre:

- o) le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15/2013, qualora non determinino aumento della SC legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
- p) gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 38/98 a parità di superficie e di volume.

Art. 189 - Oneri di Urbanizzazione - Applicazione

VARIAZIONE DELL'ONERE

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 più oltre descritte.

2. Eventuali riduzioni potranno essere accordate in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della SCIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti ed emessa dal Direttore dei Lavori.

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 SUE. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri di cui alla D.A.L. 156/2008 e ss.mm.ii, certificazione energetica degli edifici, da soggetti abilitati alla certificazione.

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.

5. In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere regionali relative, 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.

6.

Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 e D.A.L. 156/2008 e ss.mm.ii. in materia energetica. Eventuali disposizioni sulle modalità di riduzione del contributo di costruzione precedentemente approvate, si intendono superate dalle presenti norme.

7. In attuazione dell'art. 77 delle norme di PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e dei Criteri regionali di cui alla Del. G.R. n. 1275/2015, sono applicati i seguenti criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino a un massimo del 50% del totale dovuto.

CLASSE ENERGETICA EDIFICIO	RISPONDEZZA ALLA NORMATIVA SISMICA	RIDUZIONE ONERI DI U2
A2 – A3 – A4	Miglioramento intero edificio	50%
	-	30%
A1	Miglioramento intero edificio	30%
	-	10%
B	Miglioramento intero edificio	10%

8. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri.

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R. n. 849/1998, gli interventi edilizi fruiscono, inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento).

AMBITI DA RIQUALIFICARE

9. 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.

10. 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

11. 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

12. 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

13. 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 all'art. 186.

CAMBIO D'USO

14. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di C.U.

SALE CINEMATOGRAFICHE

15. 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.

EDILIZIA FUNERARIA

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

INTERVENTI PER ATTIVITA' COMMERCIALI NELL'AREA URBANA CENTRALE

Gli interventi di recupero/riuso/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente presente all'interno del perimetro dell'area urbana centrale, per attività di uso commerciale e paracommerciale fruiscono di una riduzione del contributo di costruzione pari al 50% del totale.

Art. 190 - 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 dai relativi atti di Giunta Comunale.

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 del 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, per gli interventi realizzati da soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello stato;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

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.

Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

7. Onere D + S.

L'importo dell'onere "D" (contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento) è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C2, 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, 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. 191 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. In caso di monetizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico (U1) e verde pubblico (V), 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 dal Comune in base alle vigenti leggi.

2. All'interno del sistema insediativo storico (ambiti AS, IS e ES), per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto è possibile monetizzare le dotazioni pertinenti in base ai valori per le dotazioni di parcheggio pubblico (U1) solo in caso di verificata impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei.

Art. 192 - Esonero dal contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

1. Sono esenti da contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, gli interventi che comportino esclusivamente l'aumento di Sa.

Art. 193 - Costo di costruzione - Applicazione**DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. 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".

NORME GENERALI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

2. Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI

3. Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq di Sc ($S_n + 60\% S_a$) articolato come da tabella "determinazione delle quote di costo di costruzione", allegati "b" e "d" della Delibera di C.C. n. 78 del 22/12/1999.

4. Tale costo unitario è aggiornato annualmente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

5. Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 180 non sono computate né come S_u né come S_a , indipendentemente dalla destinazione d'uso.
Le caratteristiche di edificio di pregio sono quelle previste dalla L. 408/49 e dal decreto attuativo D.M. 2/8/1969.

6. Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI CON FUNZIONE TERZIARIA E ALBERGHIERA

7. Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq di St ($S_n + 60\% S_a$) articolato come da tabella "determinazione delle quote di costo di costruzione", allegato "b" della Delibera di C.C. n. 78 del 22/12/1999.

8. Per le nuove costruzioni o impianti, il costo di costruzione al mq di superficie complessiva (S_c) è determinato con riferimento al valore unitario del costo di costruzione per edifici residenziali modificato con **coefficienti diversificatori** secondo i vari tipi di attività come di seguito indicato:

Attività turistico-alberghiera:	coefficiente 1.10
Attività direzionale:	coefficiente 0.90
Attività commerciale:	coefficiente 0.80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione unitario così ottenuto per la superficie complessiva effettiva dell'intervento assoggettata a opere ($S_c = S_u + 0.60 S_a$).

Il contributo sul costo di costruzione per attività turistiche, commerciali e direzionale è determinato applicando i seguenti valori:

Attività turistico-alberghiera:	6.5%
---------------------------------	------

Attività direzionale:	8.0%
Attività commerciale:	6.0%

INTERVENTI RELATIVI AD EDIFICI ESISTENTI CON FUNZIONE RESIDENZIALE

La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da attribuire ad interventi sul patrimonio esistente, è individuato in base alla quota percentuale di cui all'allegato "C" alla Delibera C.C. n. 78 del 22/12/1999, da applicare secondo la tabella indicante le incidenze delle opere da realizzarsi, con riferimento al costo unitario di costruzione degli edifici vigente.

9. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi esonerati, il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 della deliberazione regionale n. 1108/99, si applica alla superficie dell'ampliamento.

INTERVENTI RELATIVI A EDIFICI ESISTENTI CON FUNZIONE TERZIARIA ED ALBERGHIERA

Per gli edifici esistenti, il costo unitario dell'intervento (come da delibera Comunale di determinazione) è calcolato in riferimento all'effettiva superficie complessiva/totale assoggettata a opere, con le modalità di cui ai punti 7 e 8

INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI

10. Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

11. Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art. della L.R. 15/2013 e s.m. e i., vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

INTERVENTI CON ESONERO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

12. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione gli interventi esonerati dal contributo di costruzione nella sua totalità.

13. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione gli interventi di nuova costruzione o sull'esistente riferiti all'edilizia residenziale pubblica e gli interventi, di nuova costruzione o sull'esistente, riferiti all'edilizia residenziale convenzionata.

Art. 194 – Sanzioni

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Le violazioni alle disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire 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 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art. 7 bis integrato dalla legge n. 3/2003 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

Art. 195 - Modelli di riferimento e fac-simili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dalla Regione Emilia Romagna e dal Comune scaricabile dal sito web del Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento RUE l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

Art. 196 - 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, qualora non in contrasto con le presenti norme.