

# Regolamento Urbanistico Edilizio



COMUNE DI MIRANDOLA  
Provincia di Modena



Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo  
Sostenibile: Roberto Ganzerli

## REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO Variante 01/2018

Comune di Mirandola  
Servizio urbanistica

Arch. Adele Rampolla  
Arch. Carlo Caleffi  
Geom. Angela Zibordi

gruppo di lavoro:



Arch. Carlo Santacroce  
(Progettista responsabile)  
Arch. Rudi Fallaci  
Urb. Raffaele Gerometta  
(Direttore Tecnico Settore Urbanistica)  
Arch. Barbara Marangoni  
Arch. Chiara Biagi  
Andrea Franceschini (cartografia)

Adozione: delibera C.C. n. 61 del 09/04/2014  
Approvazione: delibera C.C. n. 112 del 27/07/2015

Ratifica Comune di Mirandola ai sensi e per gli effetti  
dell'art.36. ter L.R. 20/2000 e s.m.e.i.: delibera C.C.  
n.49 del 22/05/2017

Variante 01 del RUE  
Adozione: delibera C.C. n. 148 del 27/12/2017  
Approvazione: delibera C.C. n. 59 del 02/07/2018

Variante 01 del PSC e RUE

Adozione: delibera C.C. n. 48 del 21/05/2018  
Approvazione: delibera C.C. n. 134 del 18/12/2018

elaborato

RUE\_  
NORME

LAV. Q80	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
	Q80 RUE bozza1		Prima consegna	15/10/13	CS	15/10/13	CS	15/10/13	CS
	Q80 RUE bozza2		1° revisione	5/03/14	CS	10/03/14	CS	10/03/14	CS
	Q80 RUE bozza3		per adozione1	23/03/14	CS	23/03/14	CS		CS
	Q80 RUE bozza4		per adozione2	26/03/14	CS	26/03/14	CS		CS
	Q80 RUE 5		per adozione3	30/03/14	CS	30/03/14	CS	30/03/14	CS
	Q80 RUE_contr2		per approvazione	12/06/15	CS	13/07/15	CS	13/07/15	CS

## **Gruppo di lavoro del Comune**

*Responsabili progetto Servizio Urbanistica:*

Arch. Adele Rampolla

Arch. Carlo Caleffi

Geom. Angela Zibordi

*Attività amministrative di affidamento incarichi professionali, convocazioni incontri, conferenze, commissioni consiliari, organizzazione attività laboratorio di urbanistica:*

Anna Bellodi, Anna Cionini, Piercarlo Silvestri, Giovanna Giliberti, Adele Rampolla, Carlo Caleffi, Angela Zibordi, Enrica Terpicz, Melissa Zanguoghi

*Elaborazioni cartografiche e costruzione sistema informativo territoriale:* Nicoletta Costa

*Quadro conoscitivo sistema delle tutele e sistema forestale e boschivo (bosco della cintura urbana):* Adele Rampolla, Claudio Colognesi

*Quadro conoscitivo fasce di rispetto PLERT, elettrodotti, localizzazione impianti telefonia mobile, rifiuti, ambiente:*

Melissa Zanguoghi, Daniele Resca

*Quadro conoscitivo RIR, attrezzature scolastiche, protezione civile:* Candido Bertolani, Carla Farina

*Quadro conoscitivo vulnerabilità idraulica, sistema della mobilità, fasce di rispetto Cispadana, reti e infrastrutture ciclo integrale delle acque:* Aurelio Borsari

*Quadro conoscitivo infrastrutture cimiteriali:* Marco Bergamini

*Quadro conoscitivo Piano dei servizi:* Adele Rampolla, Aurelio Borsari, Claudio Colognesi, Silvano Pretto, Nazzarena Bernardi, Paolo Panizza

*Quadro conoscitivo sistema insediativo residenziale, ERP:* Carlo Caleffi, Adele Rampolla, Angela Zibordi,

*Quadro conoscitivo sistema insediativo industria, commercio e servizi privati:* Adele Rampolla, Carlo Caleffi, Angela Zibordi, Miranda Corradi, Silvia Parmeggiani, Francesco Gulisano, Carla Campagnoli

*Quadro conoscitivo sistema insediativo rurale:* Angela Zibordi

*Quadro conoscitivo sistema insediativo storico privato e pubblico:* Angela Zibordi, Silvano Pretto

*Quadro conoscitivo dati sulla popolazione, nuclei familiari, ecc:* Domiziano Battaglia

## **Progetto di piano**



Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile)

Arch. Rudi Fallaci

Urb. Raffaele Gerometta (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)

Arch. Barbara Marangoni

Arch. Chiara Biagi

Andrea Franceschini (cartografia)

### **Consulenze specialistiche**

*Microzonazione sismica*

Studio di Geologia Tarabusi - Dott. Geol. Gabriele Tarabusi, Dott. Geol. Ruggero Mazzoni, Dott.

Geol. Margherita Aguzzi

Studio Geoprogetti: prove penetrometriche con sistema CPTU

*Acustica ambientale e zonizzazione acustica*

SBK Studio - Dott.ssa Simona Sala, dott. Gianluca Barani, dott. Davide Adani

*Settore agricolo e allevamenti*

Dott.ssa Agr. Rita Bega

*Energia*

Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile di Modena - Claudia Carani

*Archeologia*

Soc. Coop. Archeologica e di promozione culturale

In Terras - Dott. Francesco Lentino, Dott.ssa Chiara Cesarini

*Studio sulla qualità dell'aria*

Servizio sistemi ambientali della sezione provinciale di Modena - ARPAE Regione Emilia-Romagna

*Commercio*

Dott. Paolo Trevisani (Mate)

*Sistema naturale*

Dott. Agr. Fabio Tunioli, dott. Matteo Salvatori (Mate)

*Informatizzazione ed elaborazione dati, assistenza informatica*

Studio Stemma - Stefano Marzolo

*Vulnerabilità idraulica*

Aimag, Consorzio della Bonifica di Burana

### **Ulteriori contributi**

*Studenti istituto scolastico Calvi-Agraria e Geometri di Finale Emilia (stage)*

Luca Toscani (sistema del verde pubblico e bosco) Domenico Miele e Sabbatini Alessandro ( sistema insediativo storico)



## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....	5
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	5
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	6
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia .....	6
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	7
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	7
Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....	8
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	8
Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti .....	8
Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche.....	9
Art. 1.1.11 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate .....	9
<b>CAPO 1.2 – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>11</b>
Art. 1.2.1 - Definizioni.....	11
Art. 1.2.2 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....	11
Art. 1.2.3 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali.....	13
Art. 1.2.4- Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche.....	13
Art. 1.2.5 – Prescrizioni riguardo alla Sa.....	16
Art. 1.2.6 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	17
<b>CAPO 1.3 – OMISSIS.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPO 1.4 – OMISSIS.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPO 1.5 – TIPI DI INTERVENTO URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>19</b>
Art. 1.5.1 - Tipi di intervento .....	19
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell’immobile .....	20
Art. 1.5.3 - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (alias interventi urbanistici) .....	23
Art. 1.5.4 - Cambio d'uso (CD).....	24
<b>CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>25</b>
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	25
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	30
<b>TITOLO II –TUTELA DELL’AMBIENTE , DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>31</b>
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio .....	31
Art. 2.2 – Carta delle potenzialità archeologiche.....	31
Art. 2.3 – Procedura per l’attuazione della tutela delle potenzialità archeologiche del territorio .....	33

## **TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE..... 35**

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....	35
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	35
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	35
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi .....	36
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	38
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r) .....	38
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	40
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	42
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione .....	43
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE .....	44
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde privato.....	44
Art. 3.2.2 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico .....	45
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	46
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	46
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale .....	46
Art. 3.3.3 - Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e piste ciclabili .....	47
Art. 3.3.4 – Strade private in territorio rurale .....	48
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	48
Art. 3.3.6 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	50
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	51
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo .....	51
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	51
Art. 3.4.3 – Gasdotti, reti di distribuzione del gas e dell’acqua e relative norme di tutela.....	51
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto .....	52
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva .....	52
Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile .....	53
Art. 3.4.9 – Canali di bonifica.....	53
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO; RISCHIO IDRAULICO .....	54
Art. 3.5.1 - Disciplina degli scarichi .....	54
Art. 3.5.2 - Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia ..	55
Art. 3.5.3 – Emungimento di acque sotterranee.....	55
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate .....	55
Art. 3.5.5 – Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive.....	56
Art. 3.5.6 – Interventi edilizi nelle aree depresse ad elevata o media criticità idraulica ....	56
Art. 3.5.7 – Interventi edilizi nei paleodossi.....	57
CAPO 3.6 – CIMITERI.....	58
Art. 3.6.1 - Cimiteri.....	58
Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	58

## **TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC ..... 59**

<b>CAPO 4.1 – CENTRO STORICO ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI .....</b>	<b>59</b>
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali .....	59
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento .....	60
Art. 4.1.3 – Destinazioni d’uso .....	66
Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni ..	67
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico .....	74
<b>CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....</b>	<b>76</b>
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali...	76
Art. 4.2.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti urbani consolidati .....	77
Art. 4.2.3 – Interventi ammessi in generale in tutti gli ambiti Auc .....	77
Art. 4.2.4 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc_1 e Auc_2 .....	78
Art. 4.2.5 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc_3 .....	79
Art. 4.2.6 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc_4.....	80
Art. 4.2.7 – Interventi ammessi negli ambiti Auc_5.....	80
Art. 4.2.8 – Interventi ammessi negli ambiti Auc_6.....	80
Art. 4.2.9 – Interventi ammessi negli ambiti Auc_7.....	84
<b>CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI .....</b>	<b>85</b>
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	85
Art. 4.3.2 – Polo funzionale commerciale: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	85
<b>CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE .....</b>	<b>86</b>
Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP).....	86
Art. 4.4.2 – Sub-ambiti ASP_1 .....	86
Art. 4.4.3 – Sub-ambiti ASP_2 .....	88
Art. 4.4.5 – Lotti residenziali inglobati in ambiti specializzati produttivi.....	89
<b>CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI.....</b>	<b>90</b>
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	90
Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_N): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	90
<b>CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>91</b>
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale .....	91
Art. 4.6.2 - Interventi previsti e consentiti .....	91
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	92
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati .....	94
Art. 4.6.5 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (U25); impianti per l’ambiente (U20); campi attrezzati per la sosta dei nomadi (U28).....	96
Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) .....	97

Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili .....	97
Art. 4.6.8 – Attività di ristorazione e di agriturismo.....	97
Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative nell’aree al contorno, recinti e ripari per animali.....	98
Art. 4.6.10 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici .....	98
Art. 4.6.11 – Impianti di produzione di energia (uso U22).....	98
Art. 4.6.12 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale.....	100

**CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE .....** 101

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	101
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC per la residenza degli imprenditori agricoli e per gli usi connessi alle attività agricole .....	102
Art. 4.7.3 - Interventi di NC, nonché RE con incremento di volume, per uso U1: abitazioni.....	103
Art. 4.7.4 - Interventi di NC per uso A2: fabbricati di servizio all’agricoltura .....	104
Art.4.7.5 -Interventi di NC per uso A3 (allevamenti zootecnici) .....	104
Art. 4.7.6 - Interventi per uso A5: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici .....	106
Art. 4.7.7 - Interventi di NC per uso A6: serre fisse.....	106
Art. 4.7.8 – Attività agrituristiche.....	106
Art. 4.7.9 – Spandimento e accumulo temporaneo a piè di campo di effluenti zootecnici, di fanghi o di altri fertilizzanti.....	106
Art. 4.7.10 – Edifici realizzati a titolo temporaneo in applicazione della misura 126 del Piano Sviluppo Rurale regionale 2007-2013 “delocalizzazione temporanea di edifici produttivi agricoli danneggiati dagli eventi sismici maggio 2012” .....	106

**TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO.....** 109

**CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI PUBBLICI.....** 109

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni .....	109
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature .....	109
Art. 5.1.3 – Disposizioni specifiche per gli edifici nel territorio rurale.....	110
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	113
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta.....	113
Art. 5.1.6 – Vettrine e serrande .....	114
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	114
Art. 5.1.8 –Depositi di materiali a cielo aperto.....	114
Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all’esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	115
Art. 5.1.10 –Aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici .....	116
Art. 5.1.11 – Realizzazione di dehors, chioschi, edicole e simili per durata superiore a sei mesi.....	117

**CAPO 5.2 DISTANZE.....** 119

Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura .....	119
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini .....	119



Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1).....	119
Art. 5.2.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2) .....	120
Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De) .....	122
Art. 5.2.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3).....	123
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze .....	124
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA .....	125
Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa.....	125
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	126
Art. 5.3.3 – Insegne e mezzi pubblicitari, targhe di esercizio, bacheche e vetrinette pubbлицitarie, tende.....	126
Art. 5.3.4 –Monumenti e targhe commemorative.....	127
Art. 5.3.5 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....	127
<b>TITOLO VI - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....</b>	<b>129</b>
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti .....	129
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina.....	130
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità .....	130
APPENDICE I .....	133
“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI .....	133
QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI.....	134
<b>APPENDICE II.....</b>	<b>145</b>
“RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA AVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL TERRITORIO REGIONALE” .....	145
RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA.....	147
<b>APPENDICE III.....</b>	<b>167</b>
CORRISPONDENZA TRA L’INDICE DEL RUE E L’INDICE –TIPO PER I REGOLAMENTI EDILIZI .....	168

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

STER	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni a diretto servizio dell'insediamento)

### Parametri Edilizi

UE	= Unità edilizia
U.I.	=Unità immobiliare
SU	= Superficie utile
SA	= superficie accessoria
Sc	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
SCO	= Superficie coperta
IC	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
Vt	= Volume totale lordo
Hu	= Altezza utile
HV	= Altezza utile netta media o altezza virtuale
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

### Tipi di intervento

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RRC	= Risanamento conservativo
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione
DR	= Demolizione e Ricostruzione
RAL	= Risanamento delle aree libere
NC	= Nuova costruzione
MT	= Significativi movimenti di terra
CD	= Cambio di destinazione d'uso

### Varie

CQAP	= Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PTCP	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC	= Piano Operativo comunale
PSC	= Piano Strutturale Comunale
PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
PAA	= Piano di ammodernamento di azienda agricola
RUE	= Regolamento urbanistico-edilizio
SUE	= Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	= Sportello Unico per le Attività Produttive
PdR	= Piano di Recupero del Centro storico
PdRIC	= Piano della Ricostruzione ai sensi della L.R. 16/2012

## ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

- U1. Residenza.**
- U2. Residenza collettiva**
- U3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio diffuse**
- U4.1. Esercizi commerciali di vicinato.**
- U4.2. Medio-piccole strutture di vendita.** Si distinguono in:
  - U4.2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - U4.2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- U4.3. Medio-grandi strutture di vendita** Si distinguono in:
  - U4.3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - U4.3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U4.4. Grandi strutture di vendita.** Si distinguono in:
  - U4.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - U4.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U5. Attività terziarie specializzate.**
- U6. Pubblici esercizi di somministrazione.**
- U7. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.**
- U8. Artigianato urbano.** Si distingue in:
  - U8.1. Attività artigianali dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**
  - U8.2. Attività dei servizi agli automezzi**
  - U8.3. Attività artigianali produttive manifatturiere di tipo laboratoriale compatibili con l'ambiente urbano**
- U9. Distribuzione carburanti per uso autotrazione**
- U10. Attività culturali; attività formative, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano**
- U11. Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Si distinguono in:
  - U11.1.** Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.
  - U11.2.** Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti in U11.1..
- U12. Servizi e attrezzature di interesse collettivo.** Si distinguono in:
  - U12.1.** Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.
  - U12.2.** Attività di interesse collettivo di tipo religioso..
  - U12.3.** Parcheggi pubblici in sede propria.
  - U12.4.** Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.
- U13. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca**
- U14. Attività di parcheggio**
- U15. Attività sanitarie ed assistenziali**

**U16. Sale giochi, sale scommesse.**

**U17. Attività manifatturiere industriali o artigianali.** Si distinguono in:

**U17.1** Attività manifatturiere industriali o artigianali ad impatto moderato.

**U17.2** Attività manifatturiere industriali o artigianali non rientranti in U17.1:

**U18. Attività estrattive**

**U19. Attività ricettive.** Si distinguono in:

**U19.1** Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

**U19.2.** Campeggi e villaggi turistici

**U19.3.** Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)

**U20. Impianti per l'ambiente.**

**U21. Reti tecnologiche e relativi impianti**

**U22 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia da FER**

**U23. Mobilità** Sedi stradali e ferroviarie e relative attrezzature complementari

**U24. Impianti di trasmissione** (via etere)

**U25. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, la protezione civile**

**U26. Attrezzature cimiteriali**

**U27. Commercio al dettaglio su aree pubbliche**

**U28. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili**

## **FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI**

**A2. Ricoveri e depositi di materiali e prodotti agricoli,**

**A3. Allevamenti zootecnici**

**A4. Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie**

**A5. Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**

**A6. Coltivazione in serre fisse**

**A7. Servizi di giardinaggio, attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra**

**A8. Alloggi e strutture per l'agriturismo**

**A9. Attrezzature per la pesca sportiva e caccia sportiva**

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

## CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, traducendo le indicazioni del PSC, e in conformità ad esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento a quelle che l'art. 29 della L.R.20/2000 definisce come “le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale”, “gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare”, “gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive” che consistano nel “completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti”.
3. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i tipi d'uso ritenuti significativi in ogni ambito di territorio ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le procedure e gli adempimenti del processo edilizio, ove non già disciplinate da provvedimenti sovraordinati;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio, ove non già disciplinati da provvedimenti sovraordinati.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

### **Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato dal C.T.A. con atto n. 4767 del .24/09/1975 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 186 del 21/3/1990 e successive modificazioni.

### **Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è composto
  - a) dal presente fascicolo: RUE – Norme;
  - b) dalle 17 Tavole RUE\_1 da 1.1 a 1.17 in scala 1:5.000,
  - c) dalla tavola RUE\_2 “Disciplina particolareggiata del Centro Storico” in scala 1:1.000.
2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti altri Regolamenti specifici allegati:
  - ALLEGATO A –Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e piste ciclabili
  - ALLEGATO B – Procedure e adempimenti del processo edilizio e sanzioni
  - ALLEGATO C – Criteri di intervento per la realizzazione del bosco della cintura urbana.
3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti Allegati A, B, C, D, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice delibera del Consiglio Comunale.
4. Per quanto riguarda la disciplina particolareggiata del centro storico e la tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale esterno al centro storico il RUE fa inoltre riferimento agli elaborati del Piano della Ricostruzione approvato ai sensi della L.R.16/2012, oltre che agli elaborati del Piano di Recupero del Centro storico approvato con atto del C.C. n. 146 del 23/07/2001 e successive modificazioni, nei termini specificati all’art. 4.1.1.

### **Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.1.7; sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo.
3. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
4. Le disposizioni del RUE si applicano nel rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento a quelle elencate nell’Allegato III “Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia di edilizia”, riportato in Appendice 2 al presente testo. Tutti i riferimenti a disposizioni legislative o normative sovraordinate si intendono sempre riferiti al testo vigente, comprensivo delle modificazioni e integrazioni successivamente intervenute.
5. Le appendici in quanto non fanno parte del RUE ma inserite per mera comodità di consultazione possono essere sostituite e modificate in ragione di aggiornamenti delle rispettive fonti sovraordinate.

### **Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE e dei Regolamenti allegati di cui all'art. 1.1.3, si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari già vigenti nel Comune.
2. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale e dal PAE comunale approvato con atto CC N°177 del 27/11/2013.
3. Costituiscono riferimento normativo per il Piano Operativo Comunale (POC) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUE esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, norme di tutela, distanze, usi, dotazioni, nonché alle procedure.
4. Il RUE disciplina inoltre gli elaborati e le procedure inerenti alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
5. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, 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 o dalla convenzione del PUA stesso.
6. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
7. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
8. 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. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto 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 infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o in forma non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione o all'adeguamento 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 è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e ne sia firmata la relativa convenzione.

#### **Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti in corso d'opera che non richiedano un nuovo titolo abilitativo.
3. Il RUE assume, quale unità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti, la Superficie complessiva (Sc). Ai fini dei rapporti con gli indici di edificabilità del previgente PRG, si assume che al Sc corrisponda esattamente alla Su come definita nel PRG.
4. si considerano non in contrasto con il RUE e, pertanto, possono essere approvati previo accertamento di conformità alle norme del PRG i procedimenti di approvazione di opere di cui all'art. 10 comma 1 della L.R. n.15/2013 che siano stati avviati prima della data di adozione del RUE.
5. Nel caso dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate già approvati alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
6. Per quanto riguarda i Piani Urbanistici attuativi vigenti e per quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 1.7 e 6.1 del PSC.
7. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

#### **Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, 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, 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 di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC e richiamate nel RUE all'art. 2.1. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC e al Titolo II prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti**



1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione 'esistente' o 'preesistente' ad una determinata data si intende qualsiasi costruzione che, a quella data, risulti regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, oppure di cui sia comprovabile l'esistenza da data antecedente all'entrata in vigore di leggi, norme o regolamenti che rendano obbligatoria l'emissione di un titolo edilizio abilitativo alla costruzione di manufatti.
2. Si considerano non più esistenti alla data del 20 maggio 2012 quelle costruzioni che, pur legittimate ai sensi del precedente comma, fossero a tale data in condizioni tali di collabenza che, sulla base della normativa in materia di iscrizione al catasto, non fossero da considerare "catastalmente individuabili né perimetrabili" in quanto prive totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, ovvero delimitate da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro in tutto il perimetro, salvo il caso che fossero state demolite per precedente ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e venga rilasciato il titolo abilitativo per la ricostruzione entro cinque anni dalla demolizione.
2. Ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012, in tutto il territorio comunale, gli edifici legittimamente esistenti alla data del 20 maggio 2012, che siano interamente crollati a causa del sisma, o che o siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, ovvero che, a seguito di apposita perizia asseverata, risultino caratterizzati da uno stato di danno superiore al danno gravissimo e da una vulnerabilità media o alta (E3), possono comunque essere ricostruiti fino a un Volume totale lordo (Vt) non superiore a quello preesistente.
2. 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 alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico continuo che delimita gli ambiti o zone, mentre gli eventuali limiti tracciati accanto con grafie discontinue valgono solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. Le cartografie degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade 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.
4. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe catastali digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il RUE, senza che ciò comporti variante al RUE.

#### **Art. 1.1.11 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate**

1. Ogni volta che le norme del RUE contengano un riferimento a disposizioni sovraordinate (leggi nazionali o regionali, decreti e simili), qualora detta disposizione sia stata o venga successivamente modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.

## CAPO 1.2 – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

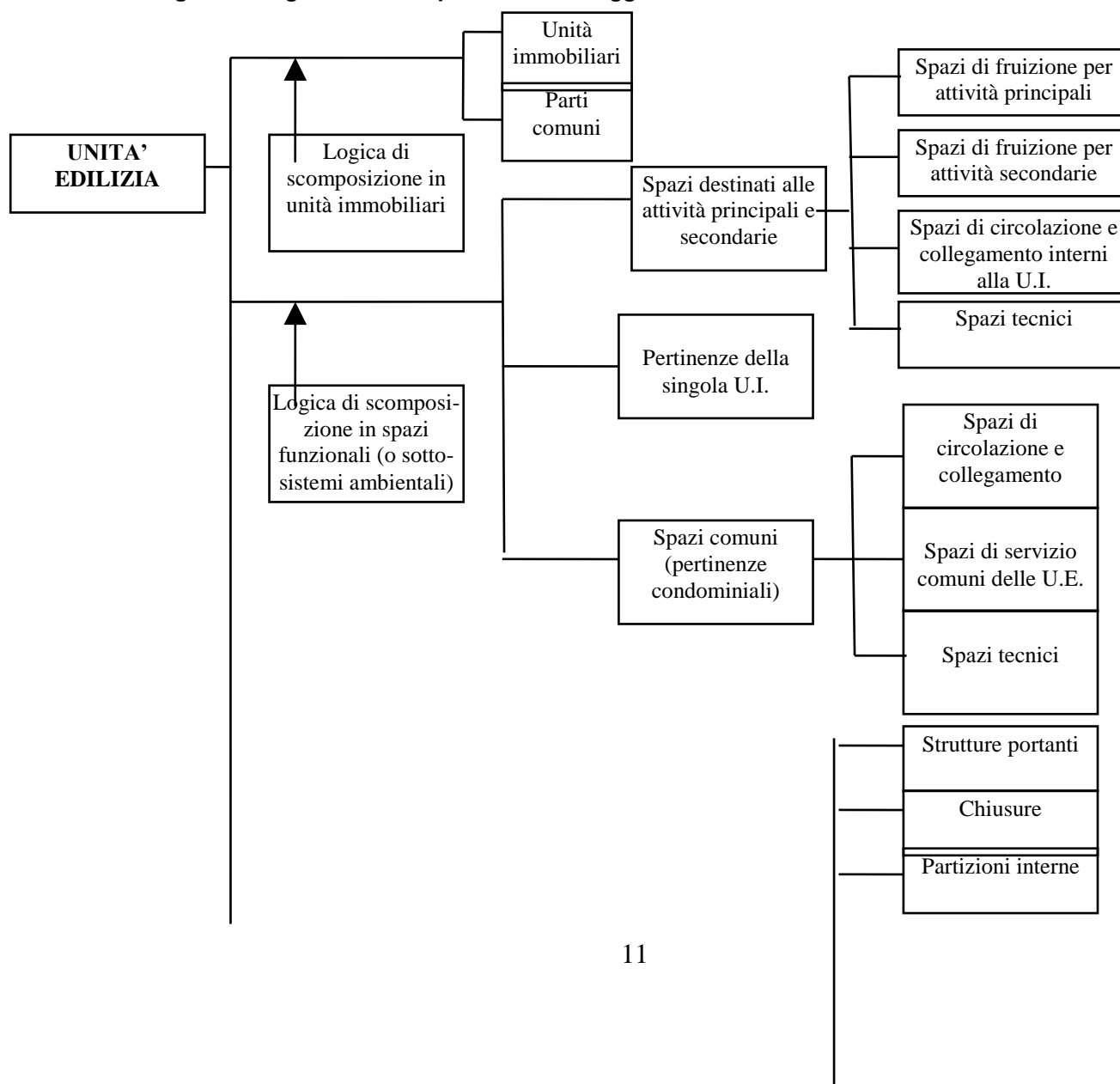
### Art. 1.2.1 - Definizioni

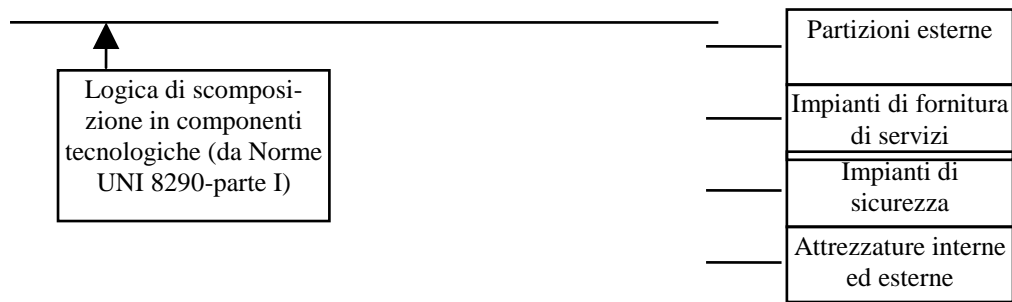
1. Tutte le definizioni sono riportate in Appendice I ai sensi dell'Atto Regionale di coordinamento per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia (DGR n.922 del 28/06/2017 e successive modificazioni e integrazioni).

### Art. 1.2.2 - Scomposizione dell'Unità Edilizia

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le tre seguenti (vedi figura 1):
  - a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
  - b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*.

Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:





### **Art. 1.2.3 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali**

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

### **Art. 1.2.4- Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche**

La scomposizione della UE in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

**- 1. Strutture portanti:**

- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1. strutture di elevazione verticali<sup>1</sup>
  - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
  - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

**- 2. Chiusure:**

- 2.1. Chiusure verticali
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori<sup>2</sup>
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

**- 3. Partizioni interne:**

- 3.1. Partizioni interne verticali
  - 3.1.1. pareti interne verticali
  - 3.1.2. infissi interni verticali
  - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne

**- 4. Partizioni esterne:**

- 4.1. Partizioni esterne verticali
  - 4.1.1. elementi di protezione
  - 4.1.2. elementi di separazione

---

<sup>1</sup> Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

<sup>2</sup> Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense; Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1. balconi e logge
  - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
  - 4.3.1. scale esterne
  - 4.3.2. rampe esterne
- 5. Impianti di fornitura servizi:**
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1. alimentazione
    - 5.1.2. gruppi termici
    - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5. reti di scarico condensa
    - 5.1.6. canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1. allacciamenti
    - 5.2.2. macchine idrauliche
    - 5.2.3. accumuli
    - 5.2.4. riscaldatori
    - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
    - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
    - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
    - 5.2.8. apparecchi sanitari
  - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
    - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
    - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
    - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
    - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
  - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
    - 5.4.1. alimentazione
    - 5.4.2. macchina
    - 5.4.3. reti di canalizzazione
  - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
    - 5.5.1. canna di caduta
    - 5.5.2. canna di esalazione
  - 5.6. Impianto di distribuzione gas
    - 5.6.1. allacciamenti
    - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
  - 5.7. Impianto elettrico
    - 5.7.1. alimentazione
    - 5.7.2. allacciamenti
    - 5.7.3. apparecchiature elettriche
    - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
    - 5.8.1. alimentazione
    - 5.8.2. allacciamenti
    - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
  - 5.9. Impianto fisso di trasporto
    - 5.9.1. alimentazione
    - 5.9.2. macchina
    - 5.9.3. parti mobili
- 6. Impianti di sicurezza:**
  - 6.1. Impianto antiincendio
    - 6.1.1. allacciamenti
    - 6.1.2. rilevatori e traduttori
    - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
    - 6.1.4. allarmi

- 6.2. Impianto di messa a terra
    - 6.2.1. reti di raccolta
    - 6.2.2. dispersori
  - 6.3. Impianto parafulmine
    - 6.3.1. elementi di captazione
    - 6.3.2. rete
    - 6.3.3. dispersori
  - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
    - 6.4.1. alimentazione
    - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
    - 6.4.3. rete
    - 6.4.4. allarmi
- 7. Attrezzature interne:**
- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
    - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
  - 7.2. blocco servizi
- 8. Attrezzature esterne**
- 8.1. arredi esterni collettivi
  - 8.2. allestimenti esterni
    - 8.2.1. recinzioni (\*)
    - 8.2.2. pavimentazioni esterne <sup>3</sup>
2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

### **Art. 1.2.5 – Prescrizioni riguardo alla Sa**

1. Per ogni unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di uno o più vani ad uso cantina, per almeno 4 mq di Sa complessivi. Lo stesso è prescritto anche nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici con aumento di unità immobiliari.  
  
Nel caso di interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la quota preesistente di cantina a ciascuna unità immobiliare, salvo che per la quota eventualmente eccedente i 4 mq.
2. Per ogni unità immobiliare abitativa di nuova costruzione dotata di un'area a verde privato pertinenziale di superficie superiore a 100 mq. è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 4, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio. Tale vano non è obbligatorio se l'alloggio è dotato di autorimessa posta fuori terra e direttamente accessibile dall'area verde. Tali obblighi non si applicano negli interventi all'interno di PUA già convenzionati alla data di adozione del presente RUE.
3. I sottotetti che non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. n.11/98 (se iscritti al catasto alla data del 31/12/2013) o i requisiti cogenti delle nuove opere edilizie (se accatastati dopo tale data) non possono avere superfici illuminanti, salvo un solo lucernaio in falda per ogni coperto della misura massima di m. 0,7 X 0,7 ai fini dell'accesso al coperto per operazioni di manutenzione. Sono fatte salve, negli interventi edilizi di recupero, eventuali superfici illuminanti più estese preesistenti.

---

<sup>3</sup> Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo



### **Art. 1.2.6 - 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 (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA, SCIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi 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. 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  $UF=0,50$  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 diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui può avvenire anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui non compresi.

Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale.

CAPO 1.3 – OMISSIS

CAPO 1.4 – OMISSIS

## CAPO 1.5 – TIPI DI INTERVENTO URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.5.1 - Tipi di intervento

1. Le norme del RUE articolano i tipi di intervento come segue, nel rispetto della L.R. 15/2013:

#### A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:

- Manutenzione ordinaria, \_\_\_\_\_ MO
- Manutenzione straordinaria, \_\_\_\_\_ MS
- Restauro scientifico \_\_\_\_\_ RS
- Restauro e risanamento conservativo, \_\_\_\_\_ RRC
- Ristrutturazione edilizia \_\_\_\_\_ RE
- Demolizione. \_\_\_\_\_ D
- Recupero e risanamento delle aree libere \_\_\_\_\_ RAL
- Nuova costruzione, \_\_\_\_\_ NC
- Significativi movimenti di terra. \_\_\_\_\_ MT

#### B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova urbanizzazione,

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

- Cambio d'uso. \_\_\_\_\_ CD

2. I tipi di intervento MS, RS, RRC, , RE (qualora non comportante la completa demolizione ricostruzione) e RAL sono complessivamente definiti “*interventi conservativi*”; essi corrispondono anche agli interventi di “*riparazione e ripristino con miglioramento sismico*” di cui alla L.R.16/2012.
3. Al fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, negli articoli che seguono, nel rispetto delle definizioni di cui all’Allegato alla L.R. 15/2013, vengono fornite precisazioni sulla definizione e sull’estensione dell’intervento e viene specificato per ciascun tipo di intervento quali parametri e caratteristiche dell’immobile possono o non possono essere modificati dall’intervento stesso.
4. I limiti e condizioni entro cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse porzioni territoriali sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal Piano della Ricostruzione, dal POC o dai PUA.
5. Con riferimento a particolari porzioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela, di cui al Capo 4.1.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi che costituiscono attività edilizia libera ai sensi del primo comma dell’art.7 della L.R. 15/2013 sono attuabili in generale in tutti gli ambiti del territorio comunale, ma devono comunque rispettare le disposizioni di tutela di cui al PSC e al Titolo II, le norme relative agli edifici tutelati di cui all’art. 4.1.4, e le disposizioni di cui ai Titoli III e V.

7. Gli interventi edilizi MO, MS, RS, RRC, RE, NC, RAL e MT sono definiti nell'Allegato alla L.R. 15/2013, con le modifiche conseguenti al D.L. n. 133 del 2014 convertito con modifiche nella Legge n.164/2014. Al fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, negli articoli che seguono, nel rispetto delle definizioni di cui all'Allegato alla L.R. 15/2013, vengono fornite precisazioni sulla definizione e sull'estensione dell'intervento e viene specificato per ciascun tipo di intervento quali parametri e caratteristiche dell'immobile possono o non possono essere modificati dall'intervento stesso.

### **Art. 1.5.2 - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile**

1. **Manutenzione ordinaria (MO).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MO non può modificare alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3, né le destinazioni d'uso.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la riteggiatura di facciate di un edificio, questa deve essere estesa quanto meno a un'intera facciata.

2. **Manutenzione straordinaria (MS).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MS non dà luogo a:

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

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma p., Involucro, SCO, H, se non nella misura che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, entro i valori massimi di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 15/2013.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sa di ciascuna U.I. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I..

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

3. **Restauro scientifico (RS).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente per gli immobili tutelati secondo la categoria di tutela **1** di cui al succ. l'art. 4.1.2 comma 2 *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio* L'intervento RS può comprendere la modifica del numero di U.I. e la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio; può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso.

Può dare luogo a modifiche della sagoma p. nei soli casi di demolizione di superfetazioni e di ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite di cui si abbia adeguata documentazione.

Può comportare la costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RS può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

4. **Restauro e risanamento conservativo (RRC).** Con riferimento al “rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo”, di cui alla definizione, si precisa che sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura<sup>4</sup>; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale<sup>5</sup>.

Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio. L'interventi di RRC può comportare:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione;
- realizzazione o modifica di aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale all'interno della sagoma in aggiunta a quelli principali preesistenti, e modifica di quelli secondari preesistenti;
- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza antiincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- realizzazione di ascensori esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici e purché non vi siano idonee alternative di realizzazione all'interno della sagoma.

L'intervento RRC può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso.

L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma p., Sq, H, NP, se non per quanto già previsto per l'intervento MS; non può dare luogo a modifiche dell'involucro (trasformazione di logge o porticati in spazi chiusi. L'intervento RRC può dare luogo a incremento della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione o modifica di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
- c) creazione o modifica di soppalchi;
- d) trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su, o viceversa.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

5. Omissis

---

<sup>4</sup> Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.

<sup>5</sup> Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

6. **Ristrutturazione edilizia (RE).** Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio. L'intervento di RE può:

- modificare i seguenti parametri: SU, SA, SC, NP, e modificare il numero dei piani e il numero delle U.I.,
- ridurre il Volume totale lordo (Vt) e volume dell'involucro (Vinv),
- riprogettare e modificare i prospetti;
- modificare o spostare le strutture portanti verticali e orizzontali,
- prevedere il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici in tutto o in parte abitativi e collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile ai sensi della l.r. 11/98;
- prevedere la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento del Vt, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;
- in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, realizzare collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici;
- modificare la sagoma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
- essere contestuale a cambi di destinazioni d'uso.

In mancanza di differenti specificazioni nelle norme di cui al Titolo IV riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio, la RE non può dare luogo ad incremento del Vt preesistente, fatto salvo quanto può derivare dalle sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficiamento energetico degli edifici. In tali casi le norme di cui al Titolo IV specificano le condizioni e i limiti dell'incremento stesso.

In mancanza di differenti specificazioni nelle norme di cui al Titolo IV riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio, la RE non può dare luogo alla trasformazione di logge o porticati in spazi chiusi.

In mancanza di differenti specificazioni nelle norme di cui al Titolo IV riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio, qualora l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, la ricostruzione può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RE può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

7. **Demolizione (D).** *Estensione dell'intervento:* l'intervento D può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia gli elaborati di rilievo e di progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia. Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

8. **Recupero e risanamento di aree libere (RAL).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente agli immobili del centro storico tutelati secondo la categoria di tutela **2.5** di cui al succ. l'art. 4.1.2 comma 8.
9. **Nuova costruzione** I parametri dell'intervento sono definiti per i diversi ambiti del territorio nelle norme di cui al Titolo IV.

All'interno degli interventi di nuova costruzione come definiti nell'Allegato della L.R.15/2013 si distinguono in specifico con il termine "ampliamento" quelli che, operando su costruzioni preesistenti (senza integralmente demolirle), ne ampliano la loro sagoma, o il loro involucro, o il loro sedime, o incrementano il volume Vt o l'altezza, salvo i casi che, sulla base delle presenti norme, siano considerati ricompresi nelle fattispecie dei precedenti tipi di intervento RE o RS.

10. **Significativi movimenti di terra (MT).** Sono considerati significativi, a prescindere che ricadano o meno in area soggetta a vincolo idrogeologico, quei movimenti di terra che, per entità, ricadono nelle casistiche per le quali, nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, è richiesta la domanda di svincolo ai sensi della Direttiva regionale approvata con DGR n. 1117 del 11 luglio 2000.

Tali interventi sono ammissibili, in ogni ambito del territorio comunale, a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Nelle aree soggette a particolari tutele ai sensi del PSC si richiama il rispetto delle relative disposizioni di tutela.

Si richiama che la modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente; e che le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

### **Art. 1.5.3 - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli (alias interventi urbanistici)**

1. **Ristrutturazione urbanistica** L'intervento è costituito da un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi (di demolizione, ristrutturazione, nuova costruzione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

2. **Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione)** L'intervento consiste in un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) 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 contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio, di cui all'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi. Ove ammesso dal POC, gli interventi di nuova urbanizzazione si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato.

Ogni intervento di nuova urbanizzazione deve essere assoggettato a parere preventivo dell'ente gestore delle reti.

#### **Art. 1.5.4 - Cambio d'uso (CD)**

1. *Definizione:* il tipo di l'intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD; in particolare non costituiscono CD le modifiche interne alla superficie coperta dei fabbricati adibiti all'esercizio di impresa e le modifiche d'uso di locali adibiti ad esercizio di impresa;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.<sup>6</sup>
2. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere
3. Estensione dell'intervento  
L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile  
L'intervento di cambio d'uso di una Ue o di una U.I. può essere contestuale ad opere che configurano interventi edilizi da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia.  
L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti; in tal caso si dà luogo a nuova costruzione da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico<sup>7</sup>, esso è subordinato all'esistenza o al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali previste per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
6. Con riguardo alle sedi di forme associative si richiama il disposto dell'art. 16 della L. R. 34/2002, come modificato dall'art. 52 della L.R. 15/2013.

---

<sup>6</sup> I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

<sup>7</sup> I casi di incremento di carico urbanistico sono specificati nell'art. 30 della L.R. 15/2013.



## CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o sub-ambito individuato dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati sono i seguenti:
  - U1. Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
  - U2. Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
  - U3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie in genere non comprese nell'uso U5, purché occupino ciascuna una Sc non superiore a 250 mq. Comprende gli ambulatori e le attività di servizio funebre fino a 250 mq. di Sc.
  - U4.1. 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.
  - U4.2 Medio-piccole strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:
    - U4.2.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto <sup>(8)</sup>;
    - U4.2.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
  - U4.3 Medio-grandi strutture di vendita:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq. Si distinguono in:

---

<sup>8</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- U4.3.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U4.3.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**U4.4. Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:

- U4.4.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U4.4.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

**U5. Attività terziarie specializzate.** Comprende le attività terziarie quando occupino singolarmente Unità immobiliari con superficie superiori a 250 mq.. Comprende inoltre strutture fieristiche, centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere. Sono compresi i servizi ad esse direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**U6. Pubblici esercizi di somministrazione.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande. Non comprende le attività di cui al successivo U16.

**U7. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Nel quadro dell'uso U7, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 7/2014.

**U8. Artigianato urbano e attività assimilate.** Si distingue in:

**U8.1. Attività dei servizi alla persona, alla casa, agli animali, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**

**U8.2. Attività dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in U8.1). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

**U8.3. Attività produttive manifatturiere di tipo laboratoriale compatibili con l'ambiente urbano.** 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:

- l'attività non comporta la produzione di acque reflue che necessitano di trattamento depurativo per il loro scarico nel ricettore finale (pubblica fognatura, acque superficiali, suolo, sottosuolo);
- l'attività non è assoggettata alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
- l'attività non deve superare i limiti di emissioni acustiche stabiliti dalla Zonizzazione acustica per l'area in cui ricade;
- l'attività non deve comportare emissioni in atmosfera per le quali sia necessario il rilascio di autorizzazioni ai sensi delle normative attualmente vigenti e s.m.i. D.Lgs n°156/2006 sia in forma ordinaria che in forma generale o semplificata di cui alla Delib.Reg. 16/6/99 n°960;
- l'attività può comportare la produzione di rifiuti pericolosi solo in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso U17 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive.

**U9. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

**U10. Attività culturali; attività formative, 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 d'arte. Sono compresi i servizi ad esse direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni). 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 dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

**U11.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso U10; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 100 e 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).

**U11.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso U11.1.

**U12 Servizi e attrezzature di interesse collettivo.** Si distinguono in:

**U.12.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono 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.

**U12.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti. Può comprendere le attività sociali, culturali, ricreative, sportive e scolastiche senza fini di lucro strettamente connesse ai luoghi di culto.

**U12.3.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**U12.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**U13. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria. Sono compresi i servizi ad esse direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni)

**U14. 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.

**U15. .Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere; inoltre gli ambulatori aventi una Sc superiore a 250 mq, Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**U16. Sale giochi, sale per scommesse,** bingo ed altre attività autorizzate con licenza art. 88 TULPS.

**U17. 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<sup>9</sup>, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero..

Si distinguono in:

**U17.1 Attività manifatturiere industriali o artigianali** ad impatto moderato. Rientrano in questo uso le attività che rispettano i seguenti requisiti:

- non comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n°5 al D.Lgs 11/5/99 n°152;
- non sono ad alto rischio ai sensi del D.Lgs.334/1999;
- non sono assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
- non superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

Comprendono inoltre le attività di cui all'uso U8.3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive)

All'esterno non è ammesso il deposito di rifiuti in quantità eccedenti quelle indicate dal D.Lgs. n°156/2006.

Per la identificazione delle casistiche di esclusione, l'Amministrazione può avvalersi del parere preventivo dell'AUSL- ARPAE.

**U17.2 Attività manifatturiere industriali o artigianali** non rientranti nelle limitazioni dell'uso U17.1:

**U18. 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.

**U19. Attività ricettive.** Si distinguono in:

**U19.1 Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere,** come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere pubblici esercizi di somministrazione, sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

**U19.2. Campeggi e villaggi turistici,** come definiti dalla legislazione in materia.

**U19.3. Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence),** come definite dalla legislazione in materia. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati

---

<sup>9</sup> la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso U17.

obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

- U20. Impianti per l'ambiente.** Impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche; impianti di depurazione. Sono compresi i relativi uffici e servizi in quanto funzionali all'impianto.
- U21. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o decompressione; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua e relativi impianti; reti di raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- U22 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso U22 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 3/03/2011.
- Rientrano pertanto nell'uso U22 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o da Arpaes-SAC.
- U23. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, autostazioni).
- U24. Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente),fari.
- U25. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la 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; sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici; edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa.
- U26. 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.
- U27. Commercio al dettaglio su aree pubbliche.** Comprende le attività svolte in forma ambulante o su posteggio ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni. Comprende inoltre fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti. L'uso U27, dove ammesso ai sensi delle presenti norme, è comunque subordinato a specifiche autorizzazioni comunali.
- U28. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).

## **FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI <sup>(10)</sup>**

---

<sup>10</sup> La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal Dlgs 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 Dlgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque

- A2 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola <sup>(11)</sup>
- A3 Allevamenti zootecnici,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.
- A4 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e addestramento e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo')
- A5 Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** di tipo interaziendale, ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole..
- A6 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)
- A7 Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato, vendita di piante e prodotti per il giardinaggio; **attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra** per commessa o per noleggio; rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.
- A8 Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola
- A9 Attrezzature per la pesca sportiva e la caccia sportiva** comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi e le attrezzature per la caccia sportiva.

### Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente intervento edilizio, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
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 a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

---

dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

<sup>11</sup> La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo U4 ma attività complementare ricompresa nell'uso A2 o A5 o nell'abitazione dell'imprenditore agricolo; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

## TITOLO II – TUTELA DELL’AMBIENTE , DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE E DELLA SICUREZZA DEL TERRITORIO

### Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Nelle **Tavole dei Vincoli** allegate al PSC è riportata l'individuazione delle aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, alle fragilità e vulnerabilità del territorio, sulla base della pianificazione sovraordinata (PTCP, pianificazione di bacino) o di disposizioni sovraordinate (vincoli su beni culturali o paesaggistici), o ancora sulla base degli elementi conoscitivi raccolti ai fini dell'elaborazione del PSC e del RUE stessi.
2. Le disposizioni di tutela relative alle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono dettate nella relativa **Scheda dei Vincoli**. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme; pertanto tutte le procedure abilitative per interventi edilizi disciplinati dal RUE devono essere verificate in relazione al rispetto di tali disposizioni.
3. Con riferimento agli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, il RUE individua inoltre la relativa categoria di tutela. Per questo aspetto, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1.

### Art. 2.2 – Carta delle potenzialità archeologiche

1. Oltre alla individuazione dei “Complessi archeologici”, delle “Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica” e delle “Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti”, che è contenuta nella Tavola dei Vincoli VIN\_1 e a cui si applicano le disposizioni sovraordinate richiamate nella Scheda dei Vincoli, il PSC comprende inoltre la Tavola dei vincoli VIN\_2 “**Carta delle potenzialità archeologiche**”, a cui fanno riferimento le norme seguenti.
2. La “Carta delle potenzialità archeologiche” articola l'intero territorio comunale in **sei** tipi di zone,
  - **Zone A:** paleodossi di accertato interesse (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione variabile);
  - **Zone B:** paleodossi di modesta rilevanza (vocazione insediativa non determinabile; grado di conservazione modesta);
  - **Zone C:** area valliva (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono);
  - **Zone D:** città storica (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione variabile);
  - **Zona E:** coincidono con i “Complessi archeologici” e le “Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica” già individuate nella Tavola VIN\_1 e soggette all'articolo 41 A comma 2, lettera a, b1 e b2 del PTCP
  - **Zona F:** area urbanizzata (vocazione insediativa non determinabile; grado di conservazione variabile)

3. Nelle **zone A** gli “Ambiti di trasformazione (ANS, AR, ASP\_N) e gli “interventi diretti” che prevedano scavo e/o modificazione del sottosuolo, ad esclusione degli interventi con estensione minore o uguale a 80 mq, secondo quanto riportato nelle linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio (DGR n.274 del 2014), sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza Archeologia, a splanteamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza.
4. Nelle **zone B** Nessun intervento è soggetto, salvo diversa specifica prescrizione della Soprintendenza Archeologia per particolari “Ambiti di trasformazione” (ANS, AR, ASP\_N), per cui si richiede lo splanteamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza.
5. Nelle **zone C** gli “Ambiti di trasformazione” e gli “interventi diretti” che prevedano scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità pari o maggiore ad 1 m dall'attuale piano di campagna è sottoposto, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza Archeologia, ad indagine preliminare con sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento.
6. Nelle **zone D** gli interventi che comportano scavo e/o modificazione sono da determinare, secondo il parere della Soprintendenza Archeologia, in base alla combinazione della potenzialità archeologica relativa a ciascuna profondità di giacitura dei depositi archeologici presenti nel contesto territoriale, per i quali si richiede l'indagine preliminare con sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento.
7. Nelle **zone E**, si applicano le norme previste dall'art. 41A, comma 2, lettera a o b1 del PTCP, nonché le disposizioni di cui al precedente comma 3.
8. Nelle **zone F** (area urbanizzata) sono sottoposte a controllo archeologico preventivo le seguenti trasformazioni:
  - a) gli interventi di nuova costruzione in lotto libero o inedificato, che non sia stato interessato negli ultimi 50 anni da sostanziali trasformazioni edilizie o urbanistiche documentabili, inclusi i lotti compresi in PUA non completamente attuati;
  - b) i PUA approvati e non ancora attuati.

Gli interventi di cui al precedente punto a), che modifichino il sottosuolo per una profondità maggiore a 0.50 m dal piano di calpestio attuale, salvo diversa specifica prescrizione della Soprintendenza Archeologia, sono a verifica archeologica preventiva.

Per i PUA di cui al precedente punto b), il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la relazione del controllo archeologico preventivo redatta secondo le direttive della competente Soprintendenza Archeologia ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
9. I PUA e/o i permessi di costruire convenzionati, in attuazione di Ambiti di riqualificazione (AR) o di nuova urbanizzazione (ANS e ASP\_N) previsti dal PSC, ivi compresi i PUA pregressi non ancora approvati, in qualunque zona ricadenti, salvo diversa specifica disposizione del POC e/o della Soprintendenza Archeologia sono sottoposti a controllo archeologico preventivo secondo le prescrizioni della Soprintendenza. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la relazione del controllo archeologico preventivo redatta secondo le direttive della competente Soprintendenza Archeologia ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
10. Le disposizioni di controllo archeologico preventivo di cui a tutti i precedenti commi non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:
  - a) agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni al sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;



- b) alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.
11. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di ricerca ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza Archeologia, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti, si applicano le disposizioni dettate dalla stessa Soprintendenza.
  12. Su tutto il territorio comunale sono vigenti le disposizioni relative alle “Scoperte fortuite” di cui all’art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m.i. ed in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici, di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili indicate nell’art. 10 del D. Lgs 42/2004 s.m.i. ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente competente o al sindaco del comune di Mirandola o all’autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell’autorità competente e, ove occorra, di chiedere l’ausilio della forza pubblica.

### **Art. 2.3 – Procedura per l’attuazione della tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**

1. Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo in quanto ricadenti nelle zone E (aree tutelate ai sensi dell’art. 41A del PTCP: “Complessi archeologici”, “Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica” e “Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti”), o nelle zone F di cui all’art.2.2 comma 8 lettera b), l’avente titolo o il Comune, dovrà inviare alla Soprintendenza Archeologia, comunicazione (**comunicazione 1**) relativa all’intervento che intende realizzare. La Soprintendenza entro sessanta giorni, per i PUA, ed entro trenta giorni, per gli interventi edilizi diretti dal ricevimento della suddetta comunicazione emetterà il parere di competenza e le eventuali prescrizioni da attuare.
2. Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo nelle zone A, B, C, D o interventi nelle zone F di cui all’art.2.2 comma 8 lettera a), l’avente titolo o il Comune, dovrà inviare alla Soprintendenza Archeologia, la comunicazione (**comunicazione 1**) dell’intervento che intende realizzare. La Soprintendenza entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione trasmette al richiedente il parere di competenza.
3. Il proprietario dell’immobile o chi abbia titolo dovrà poi comunicare (**comunicazione 2**) salvo comunicazione di parere positivo all’esecuzione dei lavori emesso dalla Soprintendenza, con quindici giorni di anticipo alla Soprintendenza Archeologia, e per conoscenza al Comune, la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste e il nominativo della ditta incaricata.

Nel caso in cui, in base alle indagini preliminari svolte, si attesti la presenza nell’area d’intervento di depositi archeologici il proprietario dovrà comunicare immediatamente il rinvenimento alla Soprintendenza. A conclusione di tutte le indagini l’archeologo responsabile di cantiere redige una relazione conclusiva da inviare alla Soprintendenza, la quale sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive comunicherà al Comune ed alla proprietà le eventuali ulteriori disposizioni di tutela.

4. Il proprietario dell’immobile o chi abbia titolo fa eseguire a proprie spese le indagini preliminari e la “Relazione d’indagine archeologica preventiva” da inviare alla Soprintendenza ed al Comune la Soprintendenza ricevuta la relazione sulle indagini archeologiche preventive, emetterà il parere di competenza.

Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo la “Relazione d’indagine archeologica preventiva” e il parere di competenza rilasciato dalla Soprintendenza sono

parte integrante degli elaborati da allegare alla presentazione della domanda del titolo abilitativo o dell'inizio lavori presso il Comune di competenza.

5. Ai fini dell'applicazione del comma 10 dell'art.2.2, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo, prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza Archeologia, e per conoscenza al Comune, comunicazione dell'intervento che intende realizzare e la documentazione attestante che l'intervento rientra nei casi non soggetti a controllo archeologico preventivo. La Soprintendenza comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
6. La comunicazione 1, di cui ai precedenti commi 1 e 2, deve contenere:
  - indicazione del tipo di intervento
  - della zona di potenzialità archeologica ai sensi dell'art.2.2 e/o dell'area tutelata, ai sensi dell'art. 41A .del PTCP, in cui ricade.Inoltre, alla comunicazione dovranno essere obbligatoriamente allegati:
  - estratto delle Tavole dei Vincoli VIN\_1 e VINC\_2 PSC con localizzazione dell'area d'intervento alla scala almeno 1:10.000;
  - elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo: planimetria e sezioni in scala 1:200;
  - sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo previste per la realizzazione del progetto.
7. La comunicazione 2, di cui al precedente comma 3, da trasmettere a seguito dell'emissione del parere della competente Soprintendenza, salvo comunicazione di parere positivo all'esecuzione dei lavori, deve contenere:
  - la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste
  - il nominativo della ditta incaricata.
8. La "Relazione d'indagine archeologica preventiva", di cui al precedente comma 4, è finalizzata a dimostrare che il progetto di trasformazione non interferisce con la tutela di elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.
9. Le attività che implicano l'esecuzione di indagini archeologiche preventive, di cui all'art.2.2, comportano non solo l'autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, ma anche la Direzione Scientifica della stessa Soprintendenza.  
La "Relazione sull'indagine archeologica preventiva" dovrà essere eseguito da archeologi professionisti
10. Anche in caso di nulla osta o di esito negativo delle indagini preliminari su tutto il territorio comunale sono vigenti le disposizioni relative alle "Scoperte fortuite" di cui all'art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m..

## **TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE**

### **CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria) sono quelle di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000.
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; sistemi alternativi di smaltimento conformi alle normative vigenti;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di gas ove la zona sia metanizzata;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso carrabile (anche non asfaltata) collegata alla rete stradale pubblica;
  - allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero presenza di impianti di autoproduzione da fonti energetiche rinnovabili adeguate alle esigenze;
  - allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dall'ARPAE

#### **Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Le attrezzature e spazi collettivi sono quelle di cui all'art. A-24 della L.R.20/2000.
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente

accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..

4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti gli usi U12.

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), U3 (limitatamente alle attività di servizio funebre) e U26 (ad esclusione delle aree per tumulazione e inumazione).

5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura

Simbologie grafiche diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso dette simbologie possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi di NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere b,c,d,e del precedente comma 2) (**AC**):

- UF max = 0,6 mq/mq.
- NP max = 4
- Q max = 40%.
- nel solo caso delle aree scolastiche: Sp min. = 50%;

b) zone per attrezzature religiose (**R**)

- UF max = 0,5 mq/mq.
- NP max = 4
- Q max = 40%.

c) zone per verde pubblico (**V**)

- UF max = 0,05 mq/mq.
- Sp min. = 80%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso Sp min. = 30%

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (**VS**)

- UF max = 0,25 mq/mq.
- Sp min. = 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso Sp min. = 30%

e) zone per parcheggi pubblici (**P**)

- per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione; per gli altri usi non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

### **Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:

- A) **parcheggi pubblici**, di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
- B) **parcheggi pertinenziali** (P3), distinti in:
- di uso riservato (P3r);
  - di uso comune (P3c);
- C) **parcheggi privati non pertinenziali**.
2. I **parcheggi pubblici** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
  3. I parcheggi di urbanizzazione primaria 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, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.
  4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
  5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
  6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
  7. I **parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
  8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non sono considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
  9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
  10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), 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 o di un albergo, 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 (P3c) devono essere collocati e

organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC o i specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. In relazione a determinati usi i parcheggi pertinenziali possono essere (in tutto o in parte) di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività economica privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

#### **Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nell'Allegato A del RUE sono definiti i requisiti tipologici e dettati criteri per la progettazione dei parcheggi pubblici e di quelli pertinenziali di uso comune. Si richiama inoltre il rispetto delle norme regionali in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

#### **Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)**

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, e in tutti gli interventi che comportano un aumento di Carico Urbanistico<sup>12</sup>, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. In tutti gli interventi su edifici esistenti è ammesso ridurre la dotazione preesistente di parcheggi pertinenziali solo per la eventuale quota eccedente i minimi previsti per i nuovi edifici.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi di ampliamento di un edificio preesistente le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

---

<sup>12</sup> Vedi L.R. 15/2013 art. 30 e 32.

6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano<sup>13</sup>. Ciò non è richiesto nel caso di interventi conservativi nell'ambito del centro storico.
7. Nel caso di intervento di CD 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 il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
8. Nel caso di intervento CD 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.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **U1, U2** 1 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 75 mq. di Su. Negli interventi su edifici esistenti è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto solo per la quota di autorimesse eventualmente eccedente la dotazione di un autorimessa per alloggio.
- usi **U3, U4.1, U6, U8, U10, U12.1, U12.2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di Su di cui almeno la metà di tipo P3c.
- usi **U4.2, U4.3, U4.4:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	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 SV 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, ed applicando a tali somme le 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 le norme regionali riportate in nota al Capo 1.6

<sup>13</sup> Salvo il caso di cui alla L.R. 15/2013 art. 32 comma 1 lettera g).

- usi **U5, U15, U16**: 1 p.a. ogni 40 mq. di Su. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
  - usi **U11.1 e U11.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
    - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
    - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblica autorizzata;
 Tutti posti auto devono essere di tipo P3c.
  - usi **U7, U9, U17, U25, A2, A3, A4, A5, A7**: 1 posto auto ogni 65 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
  - usi **U19.1, U19.3, A8**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
  - uso **U19.2**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
- Per gli usi U14, U12.3, U12.4, U18, U20, U21, U22, U23, U24, U26, U27, U28, A6, non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

- 10 E' possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in atto d'obbligo da stipulare con il Comune, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio di pertinenza e di urbanizzazione primaria quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.

### **Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, nonché in quelli di RE che comportino aumento del Vt, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di NC, ovvero ogni 100 mq. della sola Sc in aumento nel caso di interventi di ampliamento o di RE.
3. **Negli interventi edilizi diretti** non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di Sc, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U3, U4.1, U6, U8, U10):
    - P1 = 16 mq.
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U4.2, U4.3, U4.4, U5, U9, U11, U13, U15, U16, U19):
    - P1 = 40 mq.;
  - c) per gli usi di tipo produttivo (U7, U17),:
    - . P1 = 5 mq.



Per gli usi U12, U14, U18, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, e per tutti gli usi agricoli non è richiesta cessione di aree.

4. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a da	U1, U2, U3, U4.1, U6, U8, U10	U4.2, U4.3, U4.4, U5, U9, U11, U13, U15, U16, U19	U7, U17
U1, U2, U3, U4.1, U6, U8, U10	NO	SI	NO
U4.2, U4.3, U4.4, U5, U9, U11, U13, U15, U16, U19, A8	NO	NO	NO
U7, U17	SI	SI	NO
U12, U14, U22, U25, usi agricoli	SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. **Negli interventi edilizi** nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di Sc:
- Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U3, U4.1, U6, U8, U10):
    - $P1 + U = 70$  mq., di cui P1 non meno di 20 mq.
  - Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U4.2, U4.3, U4.4, U5, U9, U11, U13, U15, U16, U19):
    - $P1 + U = 100$  mq., di cui P1 non meno di 40 mq.
  - per gli usi di tipo produttivo (usi U7, U17):
    - $P1 + U = 15\%$  della Sc di cui P1 non meno del 5%.

Per gli usi U12, U14, U18, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, e per tutti gli usi agricoli non è richiesta cessione di aree.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

- Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA prevede la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune.
- Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.

8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere ammessi interventi edilizi o cambi d'uso che nel complesso del comparto determinino il superamento di tale quota massima.
9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

### **Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e 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 pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 3 posti auto.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso 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 standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo, pulizia e messa in quota del terreno.
5. Non sono computabili come U
  - 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 DPR 142/2004 ricadano 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 una superficie minima di almeno mq. 100 e una larghezza minima di m. 10;
  - le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;

Le aree a verde di cui ai punti precedenti sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo, pulizia e messa in quota del terreno, secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune con la data di ultimazione dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di

norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

### **Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile del procedimento decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni espresse nel titolo abilitativo rilasciato. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.

In particolare il responsabile del SUE, valutata la dotazione di aree a servizi pubblici della zona, può concedere la monetizzazione nei seguenti casi:

- lotti di superficie inferiore a 3.000 mq;
  - lotti prospicienti strade la cui sezione di carreggiata sia superiore a ml. 7,50 e la cui organizzazione preveda già la disponibilità dei parcheggi;
  - lotti che siano a distanza inferiore a 50 mt. rispetto ad un parcheggio pubblico individuato nelle Tavole del RUE;
  - lotti già edificati, per i casi di incremento della Su dovuta ad ampliamento o sopraelevazione, relativamente alla quota aggiuntiva,
  - lotti interessati da modifiche di destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico, nel caso in cui l'atto d'obbligo da stipularsi con il Comune per garantire il reperimento dei nuovi standard di parcheggio lo preveda espressamente, non essendo realizzabili altre soluzioni, e comunque in coerenza con le indicazioni del Piano dei Servizi.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammissibile nei soli casi previsti al punto 5.1.2.della Delibera di Consiglio Regionale n.1253/1999.
  5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
  6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
  7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici

## CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

### Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il vigente Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
2. Gli spazi privati inediti di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm.20 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm.15, rilevati a cm.100 dal suolo, nonché le altre piante di cui agli artt. 1 e 2 del Regolamento comunale – Parte seconda (verde privato), devono essere conservate, sempreché non costituiscano pericolo per persone e/o cose. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò avvenga sulla base di Piani di Ammodernamento Aziendale.

Sono in particolare tutelate le alberature di pregio e i filari alberati espressamente individuati nella Tavola dei Vincoli, nonché i sistemi arborei compresi nei "giardini storici e/o di pregio" individuati nella medesima Tavola dei vincoli

4. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive (così come definite all'art. 892 del Codice Civile) deve essere autorizzato mediante autorizzazione amministrativa del Responsabile del Servizio, che potrà avvalersi eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato, fatti salvi gli eventuali pareri, nulla-osta, autorizzazioni da rilasciarsi da parte di altri Enti eventualmente competenti <sup>14</sup>. Nell'Autorizzazione dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.
5. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli interventi edilizi e gli scavi per qualsiasi finalità devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma, né nella fase di cantiere che ad opera conclusa. Per la misura dell'area di pertinenza da rispettare e le precauzioni e le protezioni della chioma, del tronco e dell'apparato radicale da porre in opera in fase di cantiere si rimanda al citato Regolamento Comunale.

E' consentito prevedere il diradamento delle alberature di cui al comma 3, previa Autorizzazione del Responsabile del Servizio ai sensi del comma 4, ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni. Per eventuali operazioni di trapianto per spostamento si rimanda al citato Regolamento Comunale.

---

<sup>14</sup> A seconda dei casi: Soprintendenza ai beni paesaggistici e architettonici, Servizio fito-sanitario regionale, Servizio viabilità e servizio naturalistico dell'Amministrazione Provinciale.

7. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. Negli interventi di ampliamento, qualora nello stato di fatto le percentuali suddette non siano rispettate, l'intervento deve quanto meno non ridurre la quota di Sp preesistente. Per gli interventi RE si rinvia ad eventuali norme relative agli specifici ambiti in cui l'intervento ricade.
8. La Sp di cui sopra potrà essere provvista di almeno un albero d'alto fusto ogni 150 mq. di Sp (ma preferibilmente ogni 80/100 mq), nonché di una essenza arbustive ogni 30 mq di Sp; Le essenze vanno scelte sulla base delle indicazioni del regolamento del Verde. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE).
9. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC è prescritta la formazione di quinte alberate ad alto fusto 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. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate ovvero macchie alberate lungo almeno due lati (si veda al successivo art. 5.1.3).

### **Art. 3.2.2 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, parcheggi, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere i sistemi di irrigazione e un piano di manutenzione dell'impianto. Per ulteriori disposizioni ed indirizzi si rinvia al vigente Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Gli interventi normati dal presente articolo rientrano nell'ambito dei disposti normativi riguardanti i lavori pubblici. Trattandosi di aree pubbliche o che il Comune acquisirà nel proprio patrimonio e per le quali assumerà la gestione, le opere di sistemazione dovranno essere assoggettate a collaudo in corso d'opera e finale al fine di garantire che siano realizzate a regola d'arte e secondo le specifiche del progetto.
6. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.

## CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. **Usi ammessi:** U12.3, U21, U23; sono inoltre ammissibili gli usi U24, e U27 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso U9 è disciplinato dal successivo art. 3.3.5.

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.

### Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Nella Tavola dei Vincoli sono individuate le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato e le fasce di rispetto ferroviario, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato.
2. **Usi ammessi e cambi d'uso.** 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, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura.. Sono ammessi gli usi U12.3, U21, U23, U24, nonché la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso U9 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 3.3.5, nonché l'uso U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, previo assenso dell'Ente proprietario della strada.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, assumono valore prescrittivo e possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli usi esistenti e quelli consentiti dalle specifiche norme dell'ambito in cui ricadono. Tuttavia non è ammesso il cambio d'uso da un uso non residenziale all'uso residenziale.

4. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti nel rispetto della normativa dell'ambito in cui ricadono, sono consentiti interventi MO, MS, RS, RRC, D; sono consentiti inoltre interventi RE o di ampliamento purché non venga modificata la distanza dalla sede stradale (o ferroviaria) e non venga modificata la sagoma del fronte o dei fronti prospicienti la strada (o la ferrovia) aumentandone la larghezza o l'altezza. Ampliamenti per sopraelevazione sono eventualmente ammessi previo nulla osta dell'ente proprietario dell'infrastruttura.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC in deroga alla fascia di rispetto, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso U9 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5..

5. 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.

### **Art. 3.3.3 - Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni..
2. Le caratteristiche tecniche delle strade urbane di previsione, così come dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili, dovranno rispettare le disposizioni, e in particolare le sezioni minime stabilite nell'Allegato A del RUE, nonché le eventuali altre delibere del Comune sui requisiti tecnici delle opere pubbliche.
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 sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio Pianificazione e della CQAP.

### **Art. 3.3.4 – Strade private in territorio rurale**

1. Le eventuali 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 o cemento.

### **Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del D.Lgs. n.32/1998 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente<sup>15</sup>;
  - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico 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.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

  - nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 3.3.2;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive (ASP) e nel Polo funzionale;
  - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali e provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m.. 50 dal limite della sede stradale.
3. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al fascicolo delle Schede dei Vincoli; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli:
  - zone di tutela fluviale dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
  - zone di tutela naturalistica,
  - sistema forestale e boschivo,
  - ambito agricolo periurbano finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura, a meno che l'area risulti esterna alla tangenziale;
  - aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004,
  - complessi archeologici.

---

<sup>15</sup> Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblée Legislativa del 05/02/2009 n. 208 e L.n.161/2014.



#### 4. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti 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.

#### 5. Smantellamento

Lo smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione sia pubblico che privato, dovrà prevedere:

- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni urbanistiche in essere, ovvero alle nuove previsioni approvate in sede di POC;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee in relazione al D.Lgs.152/06

#### 6. Parametri edilizi

- UF max = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 4.500 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) Sp min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

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

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U4.1);
- pubblici esercizi (U6);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (U8.2);
- impianti di produzione di energia (U22) limitatamente agli impianti fotovoltaici.

#### 8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8. Nei nuovi impianti è prescritto un fronte stradale minimo di m. 60.

#### 9. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia) da tutto il piazzale; 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 Urbano 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; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

### **Art. 3.3.6 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Per le strade gestite da Enti diversi dal Comune si applicano le disposizioni dettate dall'Ente gestore.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. 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.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, 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 presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento di scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione di spallette o simili, realizzazione di rampe, ecc., è necessario il relativo titolo abilitativo..

## CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione o autorizzazione al Servizio LL.PP. e Patrimonio del Comune per i lavori e l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni dello specifico regolamento comunale.

### Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

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 s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
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 attrezzate, 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. La Tavola dei Vincoli individua la 'distanza di prima approssimazione' ('dpa') al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e 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.
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, l'interessato 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.

### Art. 3.4.3 – Gasdotti, reti di distribuzione del gas e dell'acqua e relative norme di tutela

1. Nella tavola dei Vincoli è indicato il tracciato dei gasdotti principali (prima specie) che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli

interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984, art. 2.4.3 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di tali gasdotti, è fatto obbligo al richiedente, ai fini del titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.
3. Per le reti di distribuzione del gas e dell'acqua all'utenza nelle nuove costruzioni deve essere mantenuta una distanza di rispetto di 2 m., ovvero distanza superiore nel caso di dorsali principali, sulla base di disposizioni dell'Ente gestore.

#### **Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nella Tavola dei Vincoli è individuata la fascia di rispetto degli impianti di depurazione comunali in cui si applicano le norme di cui alla Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977 - 'Allegato IV - punto 1.2.
2. Nella fascia di rispetto sono vietati interventi di NC di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di MO, MS, RS, RRC, nonché di RE purché non comporti incremento del Vt. L'intervento RE può anche comportare la completa demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, senza incremento del Vt, traslata al di fuori della fascia di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme dell'ambito in cui ricadono.
3. Per gli impianti di depurazione esistenti qualora non possa essere rispettata la fascia di cui sopra va prevista una mitigazione che potrà essere costituita al minimo da una fascia arborea-arbustiva densa in spessore almeno 6 mt di profondità. La mitigazione potrà comprendere in tutto o in parte fasce arborate e arbustate preesistenti.

#### **Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

1. Nella tavola dei Vincoli sono individuati gli impianti esistenti di trasmissione radio-televisiva.
2. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore (PLERT). approvato con Del. C.P. N° 72 del 14/04/2004, e successive modificazioni
3. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale, il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.
4. Con riferimento all'attuazione del PLERT, i siti presenti sul territorio comunale sono di seguito elencati:
  - Sito 21 del PLERT, S. Giacomo Roncole, Via Serafina,
  - Sito 22 del PLERT, Tramuschio, Via Pinzone,
  - Sito 23 del PLERT, (Ponte Radio). Il sito non dà luogo a fascia di rispetto e in esso è vietato installare impianti di emissione per emittenti radio e televisive:
  - Sito 24 PLERT, San Giacomo Roncole, Via Imperiale 5.

### **Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, modificata dalla DGR 1138/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni. Per i casi in cui non sia applicabile la normativa regionale (es. L.R. 30/2000 e s.m.i.) si rimanda alla normativa Nazionale (vedi D.Lgs 259/2003 ed in particolare all'art.87 bis).
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da un apposito Regolamento comunale approvato con delibera di C.C. n. 141 del 1 settembre 2008 e successive modificazioni.

### **Art. 3.4.9 – Canali di bonifica**

1. Al di fuori dei corsi d'acqua il cui alveo e la cui fascia di tutela fluviale sono cartografati nella Tav. 2.2 del PSC e che sono disciplinati dalle norme di tutela di cui agli artt. 9 e 10 del PTCP, per i restanti canali di bonifica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n. 368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Titolo II, Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7 (Disposizioni per la gestione delle aree del demanio idrico).
2. In particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine:
  - m. 10 per i nuovi edifici;
  - m. 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti;
  - m. 5 per le operazioni di aratura;
  - m. 4 per la posa di qualsivoglia condotta lineare interrata parallelo al canale;
  - m. 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi conservativi, nonché interventi di RE e di ampliamento purché non venga ridotta la distanza dal canale.

3. Gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m. 10 per tutta la larghezza della fascia di rispetto in edificabile.
4. Qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole del Consorzio di bonifica competente. In particolare, la realizzazione di opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve eventuali prescrizioni di un sezionamento maggiore da parte del Consorzio di bonifica competente.

## CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO; RISCHIO IDRAULICO

### Art. 3.5.1 - Disciplina degli scarichi

1. La disciplina degli scarichi è definita dalle disposizioni contenute:
  - a) nel Titolo III, Capo III, Sezione II, Parte terza del D. Lgs. 152/2006;
  - b) nella Delibera della Giunta Regionale n. 1053 del 9 maggio 2003 "Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152 come modificato dal D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento" che regola in particolare:
    - la disciplina degli scarichi e il regime autorizzativo delle acque reflue domestiche e assimilate, delle acque reflue urbane derivanti dagli agglomerati con popolazione inferiore a 2.000 Abitanti Equivalenti (AE), nonché degli scarichi di sostanze pericolose, secondo quanto disposto rispettivamente dall' art. 124, comma 3, e dall'art. 108 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
    - la tipologia e la caratterizzazione tecnica dei sistemi individuali di trattamento da applicarsi agli insediamenti, installazioni, edifici/nuclei isolati che scaricano acque reflue domestiche in ricettori diversi dalla rete fognaria, secondo quanto disposto dall'art. 100, comma 3, del D. Lgs. 152/2006;
    - la tipologia di trattamento da applicare agli scarichi derivanti dalle diverse categorie d'agglomerati e i valori limite d'emissione;
  - c) nelle Norme del PTCP, art. 13B "Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica" nonché nel relativo l'Allegato 1.8 punto 1.3;
2. Le disposizioni tecniche per la progettazione dei **sistemi fognario-depurativi** appropriati sono riportate nell'Allegato 1.8 delle Norme del PTCP,.
3. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
4. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento, parere di conformità tecnica) nella pubblica fognatura è rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a SCIA.
5. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e succ. mod..
6. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata, quando necessaria, da Arpae-SAC o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99.
7. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
7. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e in quelli di RE che comportino la completa demolizione e ricostruzione, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento

devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

8. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della delibera della G.R. 14/02/2005 n.286.

### **Art. 3.5.2 - Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia**

1. La disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia (di cui all'art. 113 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e all'art. 28 delle Norme del PTA) è riportata nell'Allegato 1.8 delle Norme del PTCP.
2. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
3. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere, e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.
4. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.

### **Art. 3.5.3 – Emungimento di acque sotterranee**

1. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché il titolo abilitativo per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta..
2. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

### **Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Le terre e rocce da scavo, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per rinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti

definiti nel D.M 161/2012 e successive eventuali modificazioni e si richiama inoltre la Legge n.98 del 9/8/2013 e il DPR n.120/2017 Le informazioni sopra richieste devono essere inviate all'ente preposto prima della comunicazione di inizio lavori.

### **Art. 3.5.5 – Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive**

1. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale, ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione del titolo abilitativo. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni.
2. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, o artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte.
3. I risultati di tale piano di indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpa, il soggetto interessato verificherà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs 152/06) non risulti superato. Tale analisi definirà un elemento condizionante per le trasformazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06).

### **Art. 3.5.6 – Interventi edilizi nelle aree depresse ad elevata o media criticità idraulica**

1. Ad integrazione ed applicazione delle norme di cui all'art. 11 del PTCP, nelle aree individuate nella Tavola dei Vincoli come:
  - a) Aree depresse ad elevata criticità idraulica con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli > di 1 m (aree tipo A2 ai sensi dell'art. 11 del PTCP),
  - b) Aree depresse ad elevata criticità idraulica: aree allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (aree tipo A3 ai sensi dell'art. 11 del PTCP),
  - c) Aree depresse a media criticità idraulica con bassa capacità di smaltimento (aree tipo A4 ai sensi dell'art. 11 del PTCP),
- al fine di ridurre il rischio idraulico, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, è condizionata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.
2. Nelle aree di cui al primo comma lettera a) il riferimento per le misure da adottare è la presenza di un tirante idrico sul piano campagna pari a 1,00 m. Per le aree di cui al primo comma lettere b) e c) il riferimento è un tirante idrico di 0,50 m. In tutti gli edifici di nuova



costruzione il piano di calpestio del piano terreno deve essere impostato ad una quota superiore a quella del suddetto tirante idrico. Questa disposizione non si applica per gli edifici per usi A2 e A6.

3. Sia nel caso di nuove costruzioni sia negli interventi su edifici esistenti, nelle aree di cui al primo comma lettera a) non è ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati; nelle aree di cui al primo comma lettere b) e c) è ammissibile la realizzazione di nuovi locali seminterrati o interrati a condizione che:
  - le loro pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
  - l'accesso a tali locali, sia esso in forma di rampa o scala, avvenga esclusivamente a partire da una quota superiore al suddetto tirante idrico;
  - gli impianti elettrici in tali locali interrati o seminterrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento.

### **Art. 3.5.7 – Interventi edilizi nei paleodossi**

1. Ad integrazione delle norme di cui all'art. 23A e 23D del PTCP, per gli interventi di nuova costruzione (NC) che ricadano all'interno delle aree individuate nella Tavola dei Vicoli come "Paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico-testimoniale e/o idraulico" o come "Paleodossi di modesta rilevanza", o come "Dosso di Gavello" si applicano le seguenti disposizioni.
2. Devono essere evitati sbancamenti che modifichino il profilo altimetrico del terreno per più di m.1,00.
3. Ove siano ammessi interventi edilizi diretti NC al di fuori di un Piano attuativo, la quota minima del lotto che deve restare permeabile è elevata, rispetto al precedente art. 3.2.1, al 25%, riducibile al 15% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio.
4. Al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle falde, lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture va previsto direttamente al suolo, nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze, attraverso opportuni sistemi disperdenti..
5. E' vietata la dispersione o scarico di fanghi o di acque reflue, anche se depurati, e l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi.

## CAPO 3.6 – CIMITERI

### Art. 3.6.1 - Cimiteri

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: U26; è ammesso inoltre l'uso U27 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - H max = ml. 10,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

### Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. 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 successive modificazioni e integrazioni.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di MO, MS, RS, RRC, RE; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

L'intervento di RE può anche comportare aumento del Vt nella misura massima del 10%, previo parere favorevole dell'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio, qualora ciò sia consentito dalle norme dell'ambito in cui l'edificio ricade. L'intervento RE può anche comportare la completa demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, senza incremento del Vt, traslata al di fuori della fascia di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme dell'ambito in cui ricadono.
4. Le fasce riportate nelle Tavole del RUE corrispondono a quelle vigenti ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.71 del 19/04/1999. Le fasce possono essere modificate secondo le procedure di legge senza che ciò comporti variante al RUE.

## TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

### CAPO 4.1 – CENTRO STORICO ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

#### Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nel centro storico nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni al centro storico, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).

2. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
  - a) dalle norme del presente Capo del RUE;
  - b) dalla Tavola RUE\_2 “Disciplina particolareggiata del centro storico” in scala 1:1.000;
  - c) dai seguenti elaborati del **Piano di Recupero** del Centro storico approvato con atto del C.C.n. 146 del 23/07/2001 e successive modificazioni:
    - gli elaborati A, B, E, F (essendo abrogati gli elaborati D e G),
    - l'elaborato C -Normativa di intervento, limitatamente agli artt. da 1 a 4, da 24 a 31, nonché art. 34 (essendo gli altri articoli, dal 5 al 23 e 32 sostituiti ed abrogati dal Piano della Ricostruzione e dal presente RUE);
    - gli elaborati dal n. 1 al n. 125, ad esclusione dell'elaborati n. 81a-b, che è abrogato e sostituito ed dal Piano della Ricostruzione;
    - Il Piano del Colore, composto dalle Tavole da 1 a 175 nonché Allegato A.
  - d) dai seguenti elaborati del **Piano della Ricostruzione** (PdRIC) approvato con delibera di C.C. del 31/03/2014 ai sensi della L.R. 16/2012:
    - Elaborato PdRIC\_4: “Centro Storico: Indicazioni plani-volumetriche per le Unità Minime di Intervento Speciali” Fascicolo con elaborati grafici in scala 1:500 e 1:1000;
3. L'individuazione degli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale esterni al Centro Storico è rappresentata sia nella Tavola dei Vincoli, sia nella cartografia del RUE, nella quale è anche indicata per ciascuno di essi la relativa categoria di tutela.

Per questi edifici costituisce inoltre riferimento di analisi la “Schedatura degli immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico- testimoniale” del PSC e del PdRIC di cui all'Elaborato PSC e PdRIC\_2 del Piano Strutturale Comunale.

4. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. A tal fine le norme del Piano di Recupero del Centro Storico dettano disposizioni specifiche riguardo all'assetto degli spazi pubblici, le pavimentazioni, l'arredo, il verde. I Regolamenti per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 5.3.1 possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico.

## Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli altri edifici ricadenti nel centro storico, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

### 2. **Categoria 1** <sup>(16)</sup>

Riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, nel caso abbiano subito importanti crolli parziali, in alternativa alla ricostruzione filologica può essere previsto il consolidamento e valorizzazione delle parti residue e una ricostruzione evocativa non filologica delle parti crollate.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS . Per gli interventi che eccedono la MO, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

### 3. **Categoria 2.**

Comprende tutte le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non già comprese nella categoria 1.

---

<sup>16</sup> ex “restauro scientifico” ai sensi del PRG e del PdR pre-vigenti

#### 4. **Sottocategoria 2.1** <sup>(17)</sup>

Riguarda le unità edilizie che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, nonché quelle che hanno subito nel tempo alterazioni, negli elementi architettonici e/o nell'organizzazione distributiva, ormai consolidate come parti costitutive ed integranti del complessivo organismo edificato.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
- il restauro e ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni qualora, anche in relazione al parere della CQAP, siano da considerare incongrue e incompatibili rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, cornici, marcapiani, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

E' consentito il recupero funzionale di quelle parti aggiunte che si ritengono utili a svolgere adeguatamente le funzioni previste dalle destinazioni d'uso di progetto anche tramite consolidamento con sostituzione d'elementi architettonici e strutturali fatiscenti, senza modificarne posizione e quota, in riferimento a quanto indicato dagli elaborati grafici del Piano di Recupero.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

#### 5. **Sottocategoria 2.2** <sup>(18)</sup>

Riguarda le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dall'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico ovvero del paesaggio rurale, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi edilizi devono avere le medesime finalità elencate al comma precedente, con la specificazioni che sono ammesse le seguenti possibilità:

- l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti, salvo che ci siano solai di pregio, a volta o a cassettoni, rimanendo comunque fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- al piano terra la realizzazione di nuove aperture su muri portanti perpendicolari alla facciata (di luce non superiore a ml. 2,00) che consentano di rendere comunicanti

---

<sup>17</sup> ex "restauro e risanamento conservativo tipo A" ai sensi del PRG e del PdR pre-vigenti

<sup>18</sup> ex "restauro e risanamento conservativo tipo B" ai sensi del PRG e PdR pre-vigenti

locali commerciali anche di unità edilizie diverse, a condizione che il progettista asseveri che tali interventi non risultino in contraddizione con il miglioramento sismico dell'edificio

- interventi atti a realizzare un disimpegno di collegamento ai piani di arrivo delle scale, onde rendere autonomo l'alloggio ai vari piani rispetto ai collegamenti verticali; qualora nella stessa unità edilizia siano presenti due blocchi scala è ammissibile l'eliminazione di uno di questi (quello secondario o aggiunto), purché non presenti particolari elementi di pregio e non faccia parte della tipologia originaria dell'edificio;
- la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno o il retro dell'edificio) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della CQAP, in seguito ad un'approfondita analisi tipologica e storica, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

Nel caso di interventi edilizi implicanti anche delle modifiche ai prospetti, le previsioni progettuali del Piano di Recupero possono essere modificate dietro il parere della CQAP, sulla base di documentata indagine storica o in seguito a verifiche e saggi di facciata che dimostrino l'originario stato della facciata.

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. E' ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente all'eventuale spostamento di quota dei solai e al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998 senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

#### 6. **Sottocategoria 2.3** <sup>(19)</sup>

Riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente o interamente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico, o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari. In particolare devono prevedere:

- il ripristino degli aspetti significativi del tipo edilizio, quali l'assetto dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici), le regole di partitura delle finestre e delle aperture al piano terreno; il rapporto fra volumi edificati e aree scoperte quali corti, chiostri; per i collegamenti verticali si veda inoltre il punto 5 dell'art. 2.3;
- la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi e la riproposizione di eventuali particolari elementi morfologici o di finitura;

Sono consentiti adeguamenti del volume e della sagoma esclusivamente dove previsti dalle tavole di Piano di Recupero dalla n° 83 alla n° 125.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO,; nonché RE nei limiti degli aspetti sopra descritti dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MS, RRC.

#### 7. **Sottocategoria 2.4**

Riguarda le unità edilizie che, pur alterate, o pur non presentando particolari caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico o del paesaggio, presentano elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nella loro configurazione originaria, e concorrono alla salvaguardia complessiva del contesto

---

<sup>19</sup> ex "ripristino tipologico" ai sensi del PRG e PdR pre-vigenti

paesaggistico, urbano o rurale, in cui ricadono . Riguarda inoltre nel territorio rurale edifici con tipologia originaria non abitativa (stalle-fienili, pro-servizi, edifici produttivi, ecc.)

Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi. Negli edifici con tipologia abitativa sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura originaria di quelle preesistenti. Negli edifici o parti di edifici con tipologia originaria non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. In particolare negli edifici rurali è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili o pro-servizi a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati: le tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4;
- la ristrutturazione e modifica degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di particolare interesse tipologico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria, conservando in particolare l'eventuale androne passante;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO; MS; RRC. nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. E' ammesso inoltre l'intervento RE limitatamente al recupero abitativo di sottotetti nei termini di cui alla L.R. 11/1998, senza comportare le modifiche di altezza di cui all'art.2ter comma c della medesima legge.

#### 8. **Sottocategoria 2.5** <sup>(20)</sup>

Comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione, da conservare o ripristinare nel loro assetto. Comprende inoltre le aree nelle quali mettere in luce e valorizzare le risorse storico-archeologiche.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture; in particolare può prevedere, nel rispetto dei criteri di cui sopra, la realizzazione di opere atte:

- alla sistemazione delle acque di superficie;
- alla sistemazione della viabilità (marciapiedi, pedonali, ciclabili, strade e parcheggi) ;

---

<sup>20</sup> ex "recupero e risanamento delle aree libere" ai sensi del PRG e PdR pre-vigenti

- alla sistemazione dell'arredo urbano secondo le indicazioni del Piano di recupero;
- alla sistemazione di condotti e reti infrastrutturali interrati;
- alla sistemazione di linee di infrastrutture aeree, a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di una messa in opera in condotti interrati e curandone l'inserimento ambientale in modo da minimizzarne la vista;

La realizzazione di rimesse interrate è ammessa in quegli spazi inedificati che non presentano alberature di pregio od alto fusto o testimonianze storiche di particolare rilevanza, alle seguenti condizioni:

- siano comunque e sempre ripristinate le preesistenti sistemazioni di superficie, dalle pavimentazioni ed arredi ai manti verdi e alberature, tenendo in dovuto conto lo spazio tra la quota dell'estradosso della copertura della rimessa e la quota di superficie, necessario al ripristino superficiale (in nessun caso la copertura potrà emergere dal piano di campagna);
- le rampe di accesso siano collocate in modo da non creare alcun intralcio al traffico veicolare e da non essere direttamente visibili dalle direttrici di traffico pubblico; le stesse e le opere conseguenti (diaframmi, drenaggi, ecc.) non compromettano in alcun modo né l'integrità e la stabilità dell'edificato storico, né la funzionalità e la capacità delle condotte fognarie esistenti, sia pubbliche sia private.
- l'interrato potrà essere posizionato anche in deroga alle distanze minime dai confini e fino ad una distanza minima di ml. 0,50, purché siano realizzate opportune opere di diaframmatura (per terreni e fondazioni) e di drenaggio delle acque superficiali.
- tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.4.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

### 9. **Categoria 3.**

Comprende nella città storica le Unità edilizie fortemente trasformate o moderne, nonché le superfetazioni.

### 10. **Sottocategoria 3.1** <sup>(21)</sup>

Riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico o testimoniale. Possono essere o sostituzioni o alterazioni moderne di edifici preesistenti, conservandone la congruenza con l'impianto urbanistico storico, e quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto, ovvero costruzioni di epoca recente che hanno modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO; MS, RRC, RE.

### 11. Gli interventi edilizi conservativi (MO; MS; RRC; RE non comportante la demolizione ricostruzione) devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione del corpo di fabbrica principale e la eventuale riconfigurazione o ricomposizione dei corpi edilizi secondari o accessori, con Vt pari, o anche inferiore, a quello preesistente;

---

<sup>21</sup> ex "ristrutturazione edilizia" con pallino nero nella Tavola 81 del PdR pre-vigente, ossia edifici "che non presentano caratteristiche storico-ambientali"



- la conservazione dell'unitarietà stilistica dei prospetti principali e secondari; sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti; è ammessa inoltre la riconfigurazione dell'intero prospetto perseguendo in tal caso il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture;
  - la conservazione di eventuali elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,
  - la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
12. L'eventuale intervento sostitutivo (RE comportante demolizione ricostruzione), deve avere le seguenti finalità:
- la ricomposizione formale dell'edificio, facendo tendenziale riferimento alle tipologie ricorrenti nel centro storico e in particolare nel fronte strada interessato, per quanto riguarda le partiture e i ritmi di facciata, i rapporti dimensionali delle aperture, i materiali di finitura, i serramenti, rivestimenti e cromatismi, nonché alle tavole del Piano di Recupero. La ricostruzione deve comunque avvenire nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti, senza superare l'altezza massima in gronda dell'edificio preesistente.

Nel caso non si opti per una fedele ricostruzione dell'edificio preesistente, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche morfologiche (con l'eccezione degli edifici ricadenti negli isolati 15, 16 e 20):

- la copertura deve essere a falde, congiungentisi nel colmo, con pendenza compresa fra il 33% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in coppi di laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - è ammessa la possibilità di traslare sul corpo principale (nelle parti volte verso l'interno) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico della CQAP, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno. Il Vt dovrà essere comunque non superiore a quello complessivo preesistente.
  - le facciate devono essere rifinite con intonaco e tinteggiate con riferimento al Piano del Colore facente parte del PdR;.
  - le aperture sui fronti strada (finestre, porte, portoni) devono tendenzialmente armonizzarsi (quanto agli allineamenti e ai rapporti dimensionali fra altezza e larghezza della buca) con i connotati prevalenti delle bucaure degli edifici del medesimo fronte stradale;
  - per gli infissi e serramenti si applicano le disposizioni dell'art. 32 lettera n) delle Norme del PdR; non sono ammessi sistemi oscuranti ad avvolgibile.
13. (omissis)
14. **Sottocategoria 3.2** <sup>(22)</sup>
- Riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, ovvero superfetazioni, di norma di epoca recente, la cui permanenza è considerata incompatibile con la struttura dell'insediamento storico, e la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale dell'unità edilizia di cui fanno parte. Per essi si prospetta la demolizione senza

---

<sup>22</sup> ex "demolizione" ai sensi del PdR pre-vigente

ricostruzione, finalizzata a valorizzare gli spazi inediti e gli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale al contorno.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, D.

15. **Categoria 4.**

Unità edilizie o comparti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica. Riguarda:

- a) immobili di epoca recente e con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche non congruenti rispetto al contesto del centro storico, per i quali, già sulla base del Piano di Recupero del Centro Storico approvato nel 2001, si indirizza ad una demolizione e ricostruzione, secondo un impianto planimetrico e volumetrico ed allineamenti maggiormente congruenti con l'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto circostante.
- b) immobili o complessi di immobili, anch'essi prevalentemente di epoca recente e con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche non congruenti rispetto al contesto del centro storico, ma comprendenti anche edifici o parti di edifici meritevoli di interventi conservativi, per i quali in relazione ai danni subiti dal sisma, il Piano della Ricostruzione progetta gli elementi essenziali di un nuovo e diverso assetto plani volumetrico (Unità Minime di Intervento Speciali).

Per gli immobili di cui alla lettera a), gli interventi edilizi effettuabili sono: ristrutturazione urbanistica sulla base di un progetto esteso all'intera UMI. Fino all'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS e non sono ammessi cambi d'uso. Dopo l'intervento è ammesso inoltre RRC.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà tendere alla massima integrazione delle aree in oggetto con il resto della città storica attraverso soluzioni progettuali che privilegino l'uso pubblico dei piani terra, tramite una successione di percorsi e spazi collettivi capaci di riproporre, per queste aree oggi degradate o comunque funzionalmente emarginate, una trama d'interessi e di stimoli alla socialità tipici del tessuto storico. È ammessa la demolizione e la nuova costruzione, con una densità fondiaria massima pari a 3,2mc/mq corrispondente al 50% della densità fondiaria media della zona. Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica, oltre al rispetto dell'art. 18 della legge 765/67, deve prevedere la cessione gratuita, oppure la monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico, anche in ambienti interrati, non inferiore a mq. 3 per ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

Per gli immobili ricadenti nelle UMI Speciali di cui alla precedente lettera b), gli interventi da effettuare e i parametri da rispettare sono specificati negli elaborati del Piano della Ricostruzione.

16. Immobili con duplice categoria di tutela.

Nelle tavole del Piano della Ricostruzione, a determinati immobili che hanno subito danni gravissimi in occasione del sisma del 2012, e la cui conservazione o ripristino assume specifica rilevanza nel contesto urbano o rurale in cui si collocano, è attribuita una duplice categoria di tutela: ad esempio **2.1 (2.3)**, oppure **2.2 (2.3)**.

Si intende che per tali immobili il PdRIC prevede, in prima istanza, la categoria di tutela di cui alla prima sigla. In subordine, qualora il progettista presenti un'apposita perizia, ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012, con la quale asseveri, con motivazione circostanziata, che l'edificio non può essere adeguatamente riparato a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, il responsabile del SUE, entro 60 giorni rivaluta la classificazione del danno e autorizza la presentazione del titolo abilitativo ai sensi della categoria di tutela 2.3.

### **Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso**

1. Nei centri storici sono previsti e consentiti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U1, U2, U3, U4.1 U4.2 (anche in forma di gallerie commerciali e complessi commerciali di vicinato), U6, U8.1, U8.3, U10, U12, U13, U14, U15, U19.1, U19.3, U21, U23, U25, U27.

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):

- U8.2, U5, U9, U11.1.

2. Nei vani che hanno una destinazione d'uso per usi U3, U4.1, U4.2, U6, U8.1, U8.3, e che affacciano al livello stradale lungo le seguenti strade: Piazza Costituente, Via Verdi, Via Tabacchi, Via Volturmo, Piazza Garibaldi, Via Nazario Sauro, Piazza Marelli, Via Cavallotti, Via C. Battisti, Via Castelfidardo, Via Curtatone, Piazza Conciliazione, Via Giovanni Pico,

tali usi sono intercambiabili fra loro, ma non sono ammessi cambi d'uso per autorimesse o per altri usi diversi.

3. Sono fatte salve disposizioni specifiche contenute nel Piano della Ricostruzione riferite ad Unità Minime di Intervento Speciali.
4. Nella Tav .1 del RUE sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso U23) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi U12) o attività culturali di interesse pubblico (U10).
5. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo IV.
6. Per gli edifici di categoria 1, 2.1 e 2.2, di cui al precedente art. 4.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP).

#### **Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici compresi nella città storica, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale dal RUE.

##### **2. *Materiali ed elementi costruttivi.***

Negli edifici di categoria **1 e 2** (escluso **2.3**), gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuciscuci", retri di cucitura armate o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione.

### 3. **Strutture portanti orizzontali**

Di norma, gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2** (escluso **2.3**), nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche.

Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di tutela. Eventuali volte originariamente intonacate che presentino condizioni tali da non consentire un intervento di recupero compatibile sotto il profilo tecnico/economico, possono essere sostituite con strutture in latero/cemento o ferro/cemento tali da garantire comunque un risultato estetico finale conforme alla configurazione originale. Solo negli edifici in categoria di tutela **2.3, 3 o 4** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

Dove le misure del vano consentano la realizzazione di un **soppalco**, questo deve tendere a differenziarsi per struttura, forma e materiali dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso). Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche alle pareti o alle soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, ecc.)

### 4. **Coperture**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. Laddove risultassero modificate, è prescritto il ripristino delle pendenze originali delle falde, di norma fra 33% e 38%.

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' modenese a canale in cotto. Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2**, per la struttura portante è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato (orditure lignee, tavolati in legno, tavelle in cotto) utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore e integrato opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico (cordoli, tiranti, ecc.) e all'isolamento; analogamente per il manto di copertura va utilizzato il materiale preesistente recuperabile integrandolo ove occorra con materiale dello stesso tipo e colore; non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili.. Per edifici in categoria di tutela **3.1** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti. Per gli interventi in categoria **4** (ristrutturazione urbanistica) le soluzioni sono da valutarsi caso per caso.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione, nonché nei casi espressamente previsti nelle Tavole da 83 a 125 del Piano di Recupero del centro storico. Nei casi in cui il PdR (Tav. da 83 a 125) individua la possibilità o la prescrizione di aumentare l'altezza della linea di colmo o della linea di gronda dell'edificio, tali disposizioni si applicano a condizione che il progettista asseveri che tali interventi non risultano in contraddizione con il miglioramento sismico dell'edificio.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in

legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico né di acciaio inox e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

I comignoli, i torriotti, le altane, dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (comignoli, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

## **5. Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria **1 e 2** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). 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.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto 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 efficace inserimento sul paramento storico.

La possibilità di unificare il sistema di distribuzione verticale (blocco scala) fra due unità edilizie contigue storicamente indipendenti è ammissibile solo nei seguenti casi:

a) quando ciascuna delle due unità edilizie sia priva di pregio storico-architettonico o testimoniale (categorie 3.1, o 4).

b) quanto una delle due unità edilizie sia soggetta a restauro e risanamento conservativo (categoria 2.2 o 2.4) e l'altra sia priva di pregio storico-architettonico o testimoniale (categorie 3.1, o 4) o sia classificata nella cat. 2.3, purché venga conservato il blocco scale della prima e sia possibile riorganizzare la distribuzione della seconda utilizzando tale blocco scale.

## **6. Aperture e prospetti**

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati.

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **2**, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP, e con l'uso dei medesimi materiali per gli infissi.

Nei casi in cui il PdR (Tav. da 83 a 125) individua la possibilità o la prescrizione di realizzare nuove aperture o modifiche delle aperture nelle facciate o nei muri portanti, tali disposizioni si applicano a condizione che il progettista asseveri che tali interventi non risultano in contraddizione con il miglioramento sismico dell'edificio.

A piano terra sul fronte stradale degli edifici in categoria **1 e 2** non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, salvo che per esigenze di sicurezza non diversamente risolvibili e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....) deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

E' esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

Canali e pluviali dovranno essere in materiali preverniciati od in rame e di sezione circolare.

Per gli edifici in categoria **2.4** si rimanda all'art. 4.1.2 comma 7.

#### **7. Aperture sul piano di falda e sottotetti**

Negli edifici di categoria **1 e 2** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1,2 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali abitabili o che possono essere resi tali, per una superficie non superiore a 1/20 della superficie della falda, e da collocarsi preferibilmente nelle falde non prospicienti la pubblica via.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto. Il recupero abitativo di vani sottotetto è ammesso purché la superficie illuminante dell'alloggio comprenda anche finestre in verticale che permettano l'affaccio, e non solo lucernai in falda.

Nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m. 0,7 x 0,7). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Negli edifici di categoria **3 e 4** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

#### **8. Elementi decorativi**

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra da taglio quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili per il precario stato di conservazione, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con materiali analoghi a quello originale. Nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arellati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali anche diversi ma conformi al manufatto esistente.

Salvo che per gli edifici di interesse storico-architettonico, i bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, possono eventualmente essere sostituiti con bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato

E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### **9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno in mattoni "a faccia a vista", con sagra matura o velatura a calce,

è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o, sulla base del parere della CQAP, negli edifici in categoria **3 o 4**.

Negli edifici in categoria **1 e 2** gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le vecchie strutture in laterizio, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

Eventuali parti della struttura che siano a vista presentino specifico interesse in relazione alle tecniche costruttive e/o materiali impiegati, (mattoni alternati con ciottoli di fiume, mattoni disposti a spina di pesce, angoli in pietra, marcapiani archivolti, ecc....) dovranno essere accuratamente conservate e lasciate in vista.

Non sono ammessi rivestimenti di facciata o zoccolature in materiale lapideo. I rivestimenti di facciata non originari dovranno essere rimossi. Decorazioni pittoriche, plastiche, ecc. dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre della Soprintendenza.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti. 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. Non sono ammessi rivestimenti plastici o tinteggiature con colori di tipo plastico.

Per gli edifici in categoria di tutela **1 e 2**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

I colori da usare sono definiti sulla base del Piano del Colore (vedi art.31 del Piano di Recupero del centro storico) e comunque devono essere riferiti:

- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- nel caso del centro storico alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio di fronte stradale tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente della strada nella quale l'edificio è inserito (l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade; per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio); dovranno usarsi tonalità diverse per ciascuna unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.
- alla riproposizione delle originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

In ogni caso in cui si preveda di modificare il colore preesistente, il colore o i colori da usarsi dovranno esseri sottoposti al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

#### 10. **Infissi esterni e vetrine.**

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.

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 del medesimo tipo e materiale. Gli scuri esterni saranno del tipo alla "romana" o alla "genovese", a stecca chiusa o aperta. Nel centro storico gli infissi e gli elementi di oscuramento, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale, facendo riferimento al Piano del Colore (vedi art.31 del Piano di Recupero del centro storico).. Solo i portoni possono differenziarsi rispetto al colore delle imposte.

Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali (legno, ferro, ecc.).

I serramenti delle finestre devono essere realizzati a due ante con partizioni delle specchiature, ad esclusione di finestre di limitate dimensioni quali finestre di cantine, sottoscale e finestrini posti nei sottogronde. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

Salvo che negli edifici di categoria **3 e 4**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico, o con doghe orientabili.

Solo negli edifici di categoria tutela **3 e 4** sono ammesse le serrande avvolgibili. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale. Le porte di garage in metallo esistenti, in attesa della sostituzione con portoni in legno, vanno verniciate con colori che rispettino l'unitarietà della facciata.

#### **11. Pavimentazioni**

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni di pregio degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni di pregio in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Le pavimentazioni di cortili, androni e parti comuni dovranno essere conservate e recuperate; quando indispensabile, la sostituzione o la posa dovrà essere fatta con materiali compresi nella tabella di cui all'art. 26a.

Le aree cortilive e le aie delle corti rurali, nel caso di uso quali spazi di manovra o di sosta di veicoli potranno essere pavimentate (comunque in misura non superiore al 60% della loro superficie complessiva), con tecniche o tradizionali (in cotto, ciotoli o pietra posati su sottofondi permeabili) o comunque tali da mantenere caratteristiche di elevata permeabilità (es. stabilizzato, prato armato, autobloccante grigliato inerbato),.

Dovranno, in generale, essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, ecc.

Disposizioni specifiche sono dettate nella Tav. 76 e nell'elaborato 6 (Abaco delle pavimentazioni) del Piano di Recupero

#### **12 Spazi scoperti e aree a verde**

Nella Tav. 77 del Piano di Recupero del centro storico sono individuate le aree verdi distinte fra esistenti e di progetto:

In tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre o tettoie.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato non individuate nella Tav.77 del PdR può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purchè non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato con rampicanti, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

Possono derogare dal presente comma eventuali previsioni specifiche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal PdRUC.



In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dello specifico Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

13. ***Insegne, segnaletica, targhe e apparecchi luminosi***

Si rinvia all'applicazione dell'art. 34 del Piano di Recupero del centro Storico e alle disposizioni del vigente Regolamento comunale degli impianti pubblicitari.

14. ***Aree di pertinenza.***

Gli interventi su edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattionato).

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili. Esclusivamente nel territorio rurale (zona E) qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

Nel caso di ville o palazzi storici con **parco**; la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti o eventuali costruzioni accessorie interrato purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che non prevedano abbattimento di alberature di pregio e minimizzino la percezione di tali inserimenti.

15. ***Fabbricati accessori.***

Fuori dal centro storico, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili, nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona del PRG, ad interventi di MO, MS, RRC, D, nonché RE anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. ***Scantinati***

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'usabilità dei locali accessori, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

17. ***Manufatti tecnologici e condutture***

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche e relativi contatori, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **2** (escluso **2.1**) e **3** è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1 e 2.1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

#### **18. Recinzioni**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

#### **19. Elementi architettonici isolati.**

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico – artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali ponti e maestà individuati nella Tavola dei Vincoli, e inoltre pozzi, edicole sacre, fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

#### **20. Oratori privati**

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle funzioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

### **Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico**

1. Nella Tav. 2 del RUE il Centro storico è suddiviso in Unità Minime di Intervento strutturali (UMI), in applicazione dell'art. 7 della L.R. 18 dicembre 2012 n. 16. In particolare sono individuati:
  - n. 43 isolati la cui delimitazione e numerazione riprende quella di cui alla Tav. 67 del PdR. Di questi, 38 rappresentano 'aggregati' ai sensi della L.R. 16/2012;
  - le Unità Minime di Intervento (UMI) intese, ai sensi della suddetta legge come gli "insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, in ragione della necessaria integrazione del complessivo processo edilizio finalizzato al loro recupero, nonché in ragione della necessità di soddisfare esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico";

- n. 5 Unità Minime di Intervento Speciali, nelle quali il PdRIC prevede interventi anche comportanti una diversa distribuzione o dislocazione dei volumi preesistenti, sulla base delle indicazioni progettuali espresse negli elaborati del PdRIC stesso.
2. In ciascuna UMI come sopra individuata tutti gli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e ricostruzione che usufruiscano dei contributi di cui al Decreto legge 6 giugno 2012 n. 74 e successive ordinanze commissariali sono soggetti a progettazione unitaria estesa all'intera UMI nei termini stabiliti dall'art. 7 della L.R. 16/2012. E in ogni caso per tutti gli interventi che non siano limitati a MO, MS, D o cambio d'uso gli elaborati di rilievo devono essere estesi all'intera UMI.
  3. Nella Tav. 2 del RUE i limiti delle UMI sono individuati su base cartografica catastale, prevalentemente coincidenti con limiti catastali. E' compito del progettista incaricato riportare tali limiti sul rilievo planimetrico, anche apportando i minimi adattamenti che possono derivare da eventuali inesattezze della mappa catastale, per farla precisamente corrispondere alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.  
  
Nel caso delle UMI di maggiore estensione e complessità, in sede di progettazione, sulla base del rilievo delle strutture dell'intera UMI, il progettista incaricato può verificare la possibilità di suddividere la UMI in UMI più piccole e sottoporre tale proposta al Comune. Il Comune può approvare la proposta con apposita delibera.
  4. Nella fase conoscitiva e di diagnosi del danno sismico e della vulnerabilità, al fine di un corretto studio del comportamento di ogni singola UMI e degli effetti esercitati dai fabbricati adiacenti sulla stessa, il Progettista dovrà allargare lo studio ad una più ampia porzione di aggregato (Unità Minima di Analisi) (comprendente solitamente alcune Unità Strutturali adiacenti alla UMI), Qualora la UMI comprenda porzioni che non usufruiscano di contributi in quanto non hanno subito danni, gli elaborati progettuali possono limitarsi, per tali porzioni, alla riproposizione dello stato di fatto.
  5. Il progetto di ciascuna UMI dovrà tenere conto di eventuali titoli abilitativi che siano già stati depositati in Comune relativamente a porzioni della UMI stessa o ad edifici contigui che abbiano relazioni strutturali con la UMI. A tal fine l'avente titolo può richiedere al Comune copia degli elaborati progettuali di tali titoli abilitativi.
  6. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, l'intervento edilizio è subordinato a convenzione relativa a dette opere; il progetto convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.

## CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nella Tav.1 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
  - a) **AUC\_1.** *Descrizione:* ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente nel capoluogo  
*Obiettivi:* consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.
  - b) **AUC\_2.** *Descrizione:* ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente nei centri minori e nuclei;  
*Obiettivi:* consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.
  - c) **AUC\_3.** *Descrizione:* ambiti consolidati di impianto recente; di norma tessuti omogenei di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici;  
*Obiettivi:* mantenere e consolidare l'impianto urbano e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni secondo le regole che hanno generato l'insediamento.
  - d) **AUC\_4.** *Descrizione:* ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento;  
*Obiettivi:* completare il Piano Attuativo e mantenerne l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.
  - e) **AUC\_5.** *Descrizione:* porzioni degli ambiti consolidati caratterizzate dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare;  
*Obiettivi:* conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (verde privato), evitare trasformazioni dell'impianto urbano, evitare incrementi di carico urbano pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.
  - f)- **AUC\_6.** *Descrizione:* porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a disposizioni e condizioni specifiche;  
*Obiettivi:* consentire interventi edilizi ordinari e nel contempo prospettare interventi di trasformazione con permesso di costruire convenzionato subordinato alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali o ad altre specifiche prescrizioni.
  - g)- **AUC\_7.** *Descrizione:* porzioni degli ambiti consolidati saturi: tessuti di impianto non recente, con parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici) da recuperare;  
*Obiettivi:* consentire interventi edilizi ordinari senza incremento di carico urbanistico, salvo l'eventuale approvazione di un progetto unitario riordino urbanistico.
  - h) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2, o ad altre opere di urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. 3.1.1.
  - i) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;

- l) zone con destinazione in atto a dotazioni territoriali o dotazioni ecologiche di cui al capo 3.1.
2. Gli ambiti AUC\_1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.
3. Le medesime tavole del RUE rappresentano inoltre i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario.

#### **Art. 4.2.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti urbani consolidati**

1. Negli ambiti AUC\_1, 2, 3, 4, 5 e 7 di cui all’articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d’uso:  
U1, U2, U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U12, U13, U14, U15, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite “procedura abilitativa semplificata”.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d’uso, 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):  
- U4.2a, U4.2n, U4.3a, U4.3n, U9, U11.1, U24, U25; lo stesso vale per le gallerie commerciali e i complessi commerciali di vicinato.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d’uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d’uso verso uno dei precedenti tipi d’uso:  
- U7, U8.2, U9, U17, nonché eventuali usi agricoli,.
4. Negli ambiti **AUC\_6**, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d’uso e l’inserimento di nuovi usi, all’interno della gamma ai commi 1 e 2, sono ammessi esclusivamente sulla base della programmazione del POC oppure previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato; in tale sede, o nel successivo art. 4.2.8, possono essere dettate disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi in assenza dei quali si intendono ammessi gli usi di cui ai commi 1 e 2.
5. In tutti gli ambiti AUC, gli edifici a destinazione alberghiera (uso U19.1) sono vincolati al mantenimento della destinazione in essere. E’ ammessa la trasformazione in un altro degli usi consentiti solo nel caso di alberghi di non più di 40 camere che alla data di adozione delle presenti norme non siano più in attività da almeno due anni: in tal caso è ammesso il cambio d’uso previa l’integrale demolizione dell’edificio preesistente e la sua ricostruzione nel rispetto dei parametri dell’ambito AUC in cui ricade.

#### **Art. 4.2.3 – Interventi ammessi in generale in tutti gli ambiti Auc**

1. Negli ambiti AUC\_1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi, a prescindere da indici edilizi massimi, i seguenti interventi edilizi:  
- MO, MS, RS, RRC, D, nonché RE che non preveda la chiusura di logge o porticati.  
E’ ammesso inoltre l’intervento CD (cambio d’uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell’art. 4.2.2.
2. Gli altri interventi edilizi ammissibili, sempre fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e le categorie di tutela e relative finalità e modalità

di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono disciplinati agli articoli seguenti.

3. Negli articoli che seguono, in applicazione dei criteri di cui all'art. 7ter della L.R. 20/2000, per talune casistiche di intervento sono stabiliti incentivi in forma di potenzialità edificatoria aggiuntiva a condizione che l'edificio raggiunga le seguenti prestazioni di qualità superiori a quelle minime obbligatorie:
  - a) con riferimento al punto 6.1.1. dell'Allegato 3 alla DAL 26/09/2011 n. 1366, l'edificio assicuri un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI) e un indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria (EPacs) inferiori di almeno il 25% rispetto ai valori limite di cui alle Tabelle A1, A2, A3, A4, B1 e B2;
  - b) l'edificio rispetti il requisito R.C, 8.2 relativo al recupero e riuso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, come definito nell'allegato D.

#### **Art. 4.2.4 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc\_1 e Auc\_2**

1. Nei **lotti inediticati** (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,20mq/mq):

Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3,
- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
- H max = m 13 negli ambiti AUC\_1,
- H max = m. 11 negli ambiti AUC\_2.

2. Nei lotti edificati.

a) su tutti gli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) sono ammessi :

- Interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nelle unità edilizie che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare,
- interventi di RE comportanti la chiusura a vetrate di logge e porticati, nel rispetto delle norme sull'efficienza energetica e purché sia salvaguardata l'omogeneità morfologica della facciata;

b) sui soli edifici abitativi preesistenti al 31/03/2009 con tipologia mono o bi o tri familiare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un tantum un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- Sc max = Sc legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della Sc = 70 mq.,
- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici.

c) su tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia a condizione che la ricostruzione rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3 e i seguenti parametri:

- UF max = 1,0 mq/mq (o = UF preesistente se superiore) negli Auc\_1,
- UF max = 0,8 (o = UF preesistente se superiore) negli Auc\_2,

- H max = m 13 (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC\_1
- H max = m. 11 (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC\_2.
- Q max = 35%.

**d)** intervenendo in lotti o gruppi di lotti contigui per una SF di almeno 2.000 mq, almeno in parte edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), sono ammessi interventi NC, previa la completa demolizione delle preesistenze, nel rispetto di tutti i seguenti limiti:

- Sc max = Sc legittimamente preesistente (al netto degli eventuali incrementi realizzati ai sensi delle precedenti lettere a e b), incrementabile del 40% a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3 e i seguenti parametri;
  - H max = m 16,50 (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC\_1
  - H max = m. 13 (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC\_2;
  - Q max = 35%.

### **Art. 4.2.5 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc\_3**

1. Nei **lotti inediticati** (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,20mq/mq):

Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
- H max = m 13 nel capoluogo
- H max = m. 11 nei centri minori

2. Nei lotti edificati.

**a)** su tutti gli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) sono ammessi :

- Interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nelle unità edilizie che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare,
- interventi di RE comportanti la chiusura a vetrate di logge e porticati, nel rispetto delle norme sull'efficienza energetica e purché sia salvaguardata l'omogeneità morfologica della facciata;

**b)** sui soli edifici abitativi preesistenti al 31/03/2009 con tipologia mono o bi o tri familiare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso un tantum un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- Sc max = Sc legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della Sc = 70 mq.,
- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici.

**c)** è sempre ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione (DR) a parità di volume.

#### **Art. 4.2.6 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc\_4**

1. Si danno i seguenti casi:
  - a) qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza del Piano sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
  - b) dopo la scadenza del Piano, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui all'art. 4.2.3;
  - c) dopo la scadenza del Piano, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.

#### **Art. 4.2.7 – Interventi ammessi negli ambiti Auc\_5**

1. Nei **lotti ineditificati** non sono ammessi interventi di NC. Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici (di cui all'art. 1.2.5), purché siano salvaguardate le alberature e la superficie permeabile resti superiore al 60% della SF, o almeno pari a quella preesistente se inferiore.
2. Nei **lotti edificati**. Sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione:

a) senza incremento della Sc;

b) oppure con aumento della Sc fino al 10% rispetto a quella legittimamente in essere al 31/03/2009; a condizione che il nuovo edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3 e siano mantenuti gli allineamenti preesistenti sui fronti strada;

Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici (di cui all'art. 1.2.5), purché siano salvaguardate le alberature.

In ogni caso:  $Sp_{min} = 40\%$  della SF (o =  $Sp$  preesistente se inferiore) e  $H_{max} = H$  preesistente e comunque non può essere superiore a quella di edifici vincolati presenti nell'ambito.

#### **Art. 4.2.8 – Interventi ammessi negli ambiti Auc\_6**

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.2.3 comma 1, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile di norma con uno o più permessi di costruire convenzionati (di cui all'Allegato B) sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero ambito Auc\_6 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili. Sono fatti salvi i casi in cui viene espressamente previsto nei punti che seguono che l'intervento di trasformazione va programmato in sede di POC.
2. Per ciascun ambito AUC\_6, individuato con apposito numero progressivo, sono specificati di seguito le ulteriori prescrizioni specifiche o indirizzi. In taluni casi nella Tav. 1 del RUE, all'interno del perimetro dell'ambito AUC\_6 sono evidenziate con apposita simbologia aree da destinarsi a dotazioni da realizzare e cedere ad uso pubblico; tale indicazione è da ritenersi vincolante quanto alla superficie minima, mentre può essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla forma e posizione. La convenzione può stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è



soggetto. Non è indispensabile la convenzione qualora non siano previste cessione di aree o nuove opere di urbanizzazione.

Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 3.5.5, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

#### **AUC\_6.1** (S. Martino Spino)

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

- H max = m. 11

Sono ammessi inoltre i seguenti usi: U11.1, U22, U25

#### **AUC\_6.2** (S.Martino S.), **AUC\_6.10** (Tramuschio – Consorzio Agrario)

Ambiti che ospitano attività produttive e/o commerciali. Fino a quando tali usi autorizzati non vengano modificati, si applica la normativa relativa agli ambiti ASP\_2 (art. 4.4.3).

In caso di completa dismissione delle attività in essere, è ammessa la trasformazione dell'intera area per funzioni di cui all'art. 4.2.2 (residenza e attività complementari), con PdC convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri:

- UF max = 0,30 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che gli edifici rispettino le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF;
- H max = m 11.

#### **AUC\_6.3** (Crocicchio Zeni)

Parametri da rispettare:

- UF max = 0,30 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che gli edifici rispettino le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF;
- H max = m 11.

Deve essere ceduta ad uso parcheggio pubblico l'area espressamente indicata nella Tav. 1.17 del RUE.

#### **AUC\_6.4** (Gavello)

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

Devono essere cedute ad uso di verde pubblico e parcheggio pubblico le due aree espressamente indicate nella Tav. 1.5 del RUE.

#### **AUC\_6.5** (Quarantoli)

Ambiti che ospitano attività produttive e/o commerciali. Fino a quando tali usi autorizzati non vengano modificati, si applica la normativa relativa agli ambiti ASP\_2 (art. 4.4.3).

Sono ammessi inoltre i seguenti usi: U8.1, U8.2, U8.3.

In caso di completa dismissione delle attività in essere, è ammessa la trasformazione dell'intera area per funzioni di cui all'art. 4.2.2 (residenza e attività complementari), con PdC convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri:

- UF max = 0,30 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che gli edifici rispettino le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF;
- H max = m 11.

#### **AUC\_6.6 (Quarantoli), AUC\_6.8, AUC\_6.9 (Mortizzuolo)**

Ambiti che ospitano attività produttive e/o commerciali. Fino a quando tali usi autorizzati non vengano modificati, si applica la normativa relativa agli ambiti ASP\_2 (art. 4.4.3).

In caso di completa dismissione delle attività in essere, in sede di POC potrebbe essere programmata la trasformazione dell'intera area per funzioni di cui all'art. 4.2.2 (residenza e attività complementari). definendo i parametri edilizi, indicativamente come segue:

- UT max = 0,30 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che gli edifici rispettino le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF;
- H max = m 11.
- quantità di aree da cedere per dotazioni di attrezzature e spazi collettivi: quella prevista in caso di PUA all'art. 3.1.6 comma 5.

Nel caso dell'AUC\_6.6, la vicinanza del canale di Quarantoli, corso d'acqua pubblico tutelato e la contiguità con la relativa fascia di tutela dei corsi d'acqua in caso di trasformazione, ma anche in caso di permanenza dell'uso produttivo, si indirizza alla formazione di una fascia boscata lungo il corso d'acqua, liberamente accessibile, anche quale tratto di un possibile percorso ciclopedonale verso il capoluogo, alternativo al percorso lungo la Via Punta.

#### **AUC\_6.7 (Quarantoli)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

deve essere ceduta ad uso pubblico un'area pari al 75% della St.

#### **AUC\_6.11 (Mirandola Viale Gramsci)**

Negli edifici ove sono presenti attività produttive (usi U7 o U17), fino a che permangono tali usi sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi consentiti negli ambiti ASP\_1.

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di NC per gli usi di cui all'art. 4.2.2, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 4.2.4 comma 1 (il comma 2 non si applica). È ammesso inoltre l'uso U.4.2.

#### **AUC\_6.12, AUC\_6.13 (Mirandola Viale Gramsci)**

Negli edifici ove sono presenti attività produttive (usi U7 o U17), fino a che permangono tali usi sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi consentiti negli ambiti ASP\_1.

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di NC per gli usi di cui all'art. 4.2.2, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 4.2.4 comma 1 (il comma 2 non si applica).

#### **AUC\_6.14, AUC\_6.15 (Mirandola Viale Circonvallazione)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

Sono ammesse anche nuove medio-piccole strutture di vendita e gallerie o centri commerciali di vicinato (U4.2a e U4.2n).

#### **AUC\_6.16 (Quarantoli)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

- H max = m. 11

#### **AUC\_6.17 (Mirandola- Via per Concordia)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1. E' ammesso inoltre l'uso U.4.2.

- Q max = 35% della SF

Saranno conteggiati i soli parcheggi di pertinenza in quanto quelli di cessione sono stati già realizzati dal Piano Particolareggiato del comparto "La Favorita Nord-Sud" approvato con Delibera C.C. n.311/1981 e successive varianti.

**AUC\_6.18** (Mirandola – attuale sede del Consorzio di Burana)

Fino a che permangono gli usi in essere, gli interventi di nuova costruzione (NC) sono ammessi esclusivamente per gli usi in essere, entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che gli edifici rispettino le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF;
- H max = m 16,50.

In caso di trasformazione, con demolizione delle preesistenze, sono applicabili l'art. 4.2.2 e l'art. 4.2.4 (comma 1, oppure comma 2 lettera d) a scelta del proponente); in tal caso, oltre alla dotazione di parcheggi prescritta, deve essere ceduta ad uso di verde pubblico l'area espressamente indicata nella Tav. 1.12 del RUE.

**AUC\_6.19** (Mirandola Via Tazio Nuvolari)

- UF max = 0,45 mq/mq
- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
- H max = m 13.

**AUC\_6.20** (Mirandola Viale Circonvallazione)

- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3,
- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
- H max = m 14.

**AUC\_6.21** (Mirandola, Via Mameli)

- UF max = 0,70 mq/mq
- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
- H max = m 13.

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'avvenuta cessione gratuita della porzione prospiciente via Nazioni Unite individuata nella Tav 15 Zonizzazione PRG con il numero 5.

**AUC\_6.22** (Mirandola – ex-Barbi)

Qualora la convenzione del PUA già approvato alla data di adozione delle presenti norme non venga sottoscritta in tempo utile a sensi delle disposizioni transitorie del PSC, la trasformazione va programmata nel POC, sulla base, indicativamente dei seguenti parametri:

- UF max = 0,30 mq/mq, elevabile a 0,40 mq/mq a condizione che gli edifici rispettino le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF;
- H max = m 16,50.

La quantità di aree da cedere per dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è quella prescritta in caso di PUA.(art. 3.1.6 comma 5). Nell'attuazione occorre preferibilmente conservare l'edificio residenziale affacciato su Viale della Libertà.

#### **AUC\_6.23, AUC\_6.24 (Mirandola)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

Per l'ambito AUC\_6.23 va realizzata e ceduta un'area a parcheggio a pettine su via Isonzo come indicato nella Tav.1.12 del RUE, prestando attenzione al rapporto di contiguità con il complesso edilizio tutelato posto a est.

Per l'ambito AUC\_6.24 va realizzato e ceduta un'area a parcheggio attestata in fondo a via Fiume. Il progetto edilizio dovrà salvaguardare il più possibile le alberature di pregio esistenti.

#### **AUC\_6.25 (Mirandola – via Lolli)**

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla cessione di una dotazione ampia di verde pubblico di mq 3.500 da localizzare nella parte nord dell'ambito.

Parametri da rispettare:

Sc max: 1440 mq.

#### **AUC\_6.26, (Mirandola- SS12)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.5 comma 1.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione della viabilità privata di collegamento con via Righi.

#### **AUC\_6.27 AUC\_6.28, (S. Martino Spino)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

- H max = m. 11

#### **AUC\_6.29 (Quarantoli)**

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

- H max = m. 11

La delocalizzazione a seguito della ricostruzione post sisma è sempre ammissibile senza permesso convenzionato.

### **Art. 4.2.9 – Interventi ammessi negli ambiti Auc\_7**

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto sono solo quelli di cui all'art. 4.2.3 nonché interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento di Sc. Ogni altro intervento è attuabile sulla base della programmazione del POC, oppure con uno o più permessi di costruire convenzionati (di cui all'Allegato B) sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero ambito Auc\_7 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili. In tali convenzioni sono specificate le condizioni a cui l'intervento è soggetto, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità, delle dotazioni e delle urbanizzazioni
- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3,
  - Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
  - H max = m 13 negli ambiti AUC\_1,
  - H max = m. 11 negli ambiti AUC\_2.

## CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI

### **Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:
  - **AR\_1**: Stazione autolinee, Campo Sportivo;
  - **AR\_2**: ex-Covalpa;
  - **AR\_3**: via San Faustino.
2. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC.
4. Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici esistenti, fino a che non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.  
  
Sono ammessi inoltre interventi per opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche.  
  
Non sono ammessi cambiamenti di destinazioni d'uso.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previste nel PUA.

### **Art. 4.3.2 – Polo funzionale commerciale: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Nell'ambito individuato nella Tav. 1 del RUE come Polo funzionale, gli interventi da effettuare sono da definire, ai sensi del PSC, attraverso la sottoscrizione di un accordo territoriale ai sensi dell'art.15 L.R. 20/2000 e s.m.e.i..
2. Nelle more della sottoscrizione dell'Accordo territoriale, fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo precedente, sugli altri edifici sono ammessi per intervento diretto gli interventi di cui ai punti seguenti.
  - a) interventi di MO, MS, RRC, RE, D;
  - b) interventi di cambio d'uso nell'ambito dei seguenti usi ammessi: U3, U4.1, U4.2, U4.3, U4.4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U19, U21, U22, U23, U24, U25, U27 ;
  - c) tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera.

## CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

### Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)

1. Nella Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani specializzati per attività produttive identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
  - a) **ASP\_1.** *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere.  
*Obiettivi:* consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
  - b) **ASP\_2.** *Descrizione:* ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere a maggiore compatibilità con la residenza.  
*Obiettivi:* consolidamento e sviluppo dell'apparato produttivo locale; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; completamento delle dotazioni infrastrutturali e sviluppo di attività di servizio alle imprese.
  - c) **ASP\_3.1 e ASP\_3.2.** *Descrizione:* ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero o in corso di completamento;  
*Obiettivi:* mantenere l' impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.e sono inoltre distintamente identificate:
  - le zone con destinazione a sede stradale (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
  - le zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
  - i singoli lotti che contengono edifici abitativi inglobati in ambiti specializzati produttivi, che sono disciplinati all'art.4.4.4.
- 2.. Nella Tav. 1 del RUE sono inoltre individuati i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario.
3. Sono obiettivi del Piano per gli ambiti ASP: il consolidamento delle destinazioni in atto ovvero la loro modifica in adeguamento al carattere produttivo dell'ambito in cui ricadono; la riduzione degli impatti ambientali; lo sviluppo delle attività di servizio alle imprese.

### Art. 4.4.2 – Sub-ambiti ASP\_1

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;
  - b) gli interventi di NC sono ammessi con i seguenti limiti:
    - UF max = 0,6 mq./mq. (oppure = a UF preesistente se superiore);
    - Sp min = 25% della SF (oppure = a Sp preesistente se inferiore).

2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso*: sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso:
- U3, U4.1, U5, U6, U7, U8.1, U8.2, U9, U10, U11, U16, U17.1, U17.2, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U27;
  - U4.3n, U4.4n entro i limiti consentiti dal POIC<sup>23</sup>,
  - U4.2n, limitatamente alla vendita di merci ingombranti di cui al comma 1.6 della delibera del Cons. Reg. n. 1253/1999 come integrato con delibera n. 2613/2002.

Tutti gli altri eventuali usi sono considerati compatibili solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino al cambio d'uso per uno degli usi sopra elencati (oppure possono essere ammessi nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC nel rispetto delle disposizioni del PSC).

L'uso residenziale (U1) è ammesso limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso U2), della dimensione massima di 200 mq di SC e comunque non eccedente il 33% della Sc dell'intera unità edilizia. Per le superfici ad uso residenziale (U1 o U2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

3. Nell'area ASP\_1 individuata con apposito perimetro e il n.1, sita lungo Viale Gramsci è ammesso inoltre l'uso U4.2.n e Centro Commerciale di vicinato.
4. Nell'area ASP\_1 individuata con apposito perimetro e il n. 2, sita lungo la S.S. 12 all'intersezione con la S.P. 7 (Quaderlina) valgono le seguenti disposizioni specifiche:
- UT ma = 0,37 mq/mq;
  - non sono ammessi nuovi accessi viari al comparto rispetto a quanto già autorizzato al 30/11/2012.
5. Nell'area ASP\_1 individuata con apposito perimetro e il n. 3, sita lungo la S.P. 7 di fronte alla precedente (impianto di betonaggio) valgono le seguenti disposizioni specifiche:
- UF max = 0,25 mq/mq;
  - Sp minima = 30% della Sf .
6. L'area ASP\_1 individuata con apposito perimetro e il n. 4, compresa fra il Canale Diversivo Burana e il tracciato previsto per la Cispadana, è da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato.
7. Nell'area ASP\_1 individuata con apposito perimetro e il n.5, sita lungo Statale n°12 Sud angolo Via Sabbioni è ammesso inoltre l'uso U4.2.n e U4.3.n.
8. Nell'area ASP\_1 individuata con apposito perimetro e il n.6, sita lungo Statale n°12 Sud angolo Via Imperiale è ammesso inoltre l'uso U4.2.n.

---

<sup>23</sup> Vedi Deliberazione del Consiglio Regionale 23 Settembre 1999 N.1253 e successive integrazioni, punto 1): "L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.). Il P.T.C.P. può individuare le modalità di attuazione di tali strutture."

### **Art. 4.4.3 – Sub-ambiti ASP\_2**

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* valgono le stesse disposizioni degli ambiti Asp\_1
2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* sono ammessi in generale i medesimo tipi d'uso che negli ASP\_1, salvo che non è ammesso l'uso U17.2, U16:  
L'uso residenziale (U1) è ammesso con gli stessi limiti degli ambiti Asp\_1.
3. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.1, sita a San Martino Spino lungo via delle Valli, valgono le seguenti disposizioni specifiche:
  - sono ammessi in generale i seguenti tipi d'uso: U3, U5, U7, U8.1, U8.2, U10, U17.1, U19, U21; l'uso residenziale (U1) è ammesso con gli stessi limiti degli ambiti Asp\_1.
4. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.2, sita lungo Via per Concordia all'intersezione con la Variante Statale n°12, l'attuazione per intervento diretto non convenzionato deve rispettare i seguenti limiti:
  - Usi ammessi: U2, U3 max 30% SC, U6 max 50% di SC, U10, U11,U16, U19;
  - UF max = 0,30 mq/mq;
  - Sp minima = 30% della Sf .Con permesso di costruire convenzionato, fino all'adozione del primo POC sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 4.7 comma 9 del PSC.
5. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.3, sita tra il Polo Funzionale e Variante Statale n°12 sono ammessi i seguenti usi: U3, U4.1, U6, U8.1, U10, U16.
6. Nell'area ASP\_2, individuata con apposito perimetro e il n.4, sita lungo via Galvani: in caso di intervento che comporti nuova edificazione o cambio d'uso, dovranno essere previste specifiche indagini ambientali. Nel caso in cui le analisi eseguite rilevassero la presenza di contaminazioni di suolo/sottosuolo/falda ai sensi di quanto previsto dal Titolo V della parte Quarta del D.Lgs. 152/06 dovrà essere prevista la bonifica del sito.

### **Art. 4.4.4 – Sub-ambiti ASP\_3**

1. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* si danno i seguenti casi:
  - a) qualora sia ancora vigente il Piano Urbanistico Attuativo o un permesso di costruire convenzionato, fino alla data di scadenza del Piano o della convenzione del PdC sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nel PdC.; questi possono essere sottoposti a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
  - b) dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, fino al momento in cui le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi solo i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D;
  - c) dopo la scadenza del Piano, o della convenzione del PdC, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, D; è ammessa inoltre l'eventuale conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA.
2. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:*
  - negli ambiti ASP\_3.1 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP\_1;
  - negli ambiti ASP\_3.2 valgono le stesse disposizioni degli ambiti ASP\_2;



#### **Art. 4.4.5 – Lotti residenziali inglobati in ambiti specializzati produttivi**

1. *Destinazioni d'uso e cambi d'uso:* è ammessa la conservazione degli usi legittimamente in atto, senza incremento del numero di unità immobiliari. E' ammesso inoltre il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi nell'ambito Asp\_1 o Asp\_2 in cui ricadono.
2. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi MO, MS, RRC, RE, D.

In caso di cambio di destinazione per attività di tipo produttivo in adeguamento alle destinazioni ammesse nell'ambito Asp\_1 o Asp\_2 in cui ricadono, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 200 di Sc per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC con gli stessi limiti con cui sono ammessi negli ambiti Asp\_1 o Asp\_2.

## CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI

### **Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici esistenti nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 1 e 2;
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RS, RRC, RE.

### **Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_N): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_N) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici esistenti nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RS, RRC, RE e D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, RRC, RE.
5. Norma transitoria Per l'Ambito ASP\_N all'intersezione fra Viale Agnini (SP 8) e la nuova SS 12 ("Ambito per la Multisala"), in fase di salvaguardia e fino all'adozione del primo POC è attuabile per intervento diretto convenzionato quanto previsto nell'art. 55 del previgente PRG, con riferimento alle disposizioni per la zona D5 n.6a e 6b introdotte con la Variante Specifica al PRG n. 23 approvata con atto di C.C., n.41 del 31/03/2014 integrato con quanto disposto all'art. 4.7 comma 9 del PSC.

## CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definita dal PSC:
  - a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000;.
  - c) l'ambito agricolo periurbano finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura;
  - d) l'ambito agricolo periurbano di riqualificazione paesaggistica.
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche, campo nomadi, canile municipale;
  - b) un impianto produttivo a rischio di incidente rilevante sorto in forma isolata nel territorio rurale;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale;
  - d) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui alla Tavola dei Vincoli e relativa Scheda dei Vincoli.
  - e) un impianto produttivo per lo smaltimento di rifiuti urbani speciali.

### Art. 4.6.2 - Interventi previsti e consentiti

1. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche si rimanda al Capo 4.7.
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.
  - Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative sono applicabili inoltre l'art. 4.6.8 e 4.7.8;
  - Per gli interventi relativi all'impianto produttivo RIR si applica l'art. 4.6.6.
  - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.
  - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso A4) si applica l'art. 4.6.9.
  - Per gli interventi in relazione all'uso U25 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.), all'uso U20 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) e all'uso U28 (campi attrezzati per la sosta nomadi) si applica l'art.4.6.5.
  - Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 5.1.8.
  - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (U22) si applica l'art. 4.6.11;
  - Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.9;

- Per gli interventi in relazione all'uso U23 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6.
  - Per gli interventi in relazione all'uso U9 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
  - Per gli interventi in relazione agli usi U21 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
  - Per gli interventi in relazione all'uso U24 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8.
  - Per gli interventi in relazione all'uso U26 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1.
  - Per gli interventi di movimento di terra, modifica dei corpi idrici e per opere per la tutela idrogeologica si applica all'art. 4.6.10.
- 2 Sono infine consentite nel territorio rurale le attività U18 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
  3. 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.
  - 4 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.

### **Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
 

Per gli edifici abitativi che alla data di adozione delle presenti norme abbiano vani già legittimamente adibiti ad abitazione ma con altezze utili (Hu) inferiori a m. 2,70, l'intervento RE può anche prevedere un incremento del Vt per innalzamento della linea di gronda e di colmo per quanto occorra a raggiungere in detti vani l'Hu di m. 2,70.

Per gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano ad uso abitativo e non dispongano di un'autorimessa, né non possano ricavarla da porzioni non abitative del medesimo edificio o da edifici accessori pertinenziali, l'intervento RE può anche prevedere la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale alle seguenti condizioni:

  - volume massimo non superiore al 20% del Vt dell'edificio principale;
  - Sa massima 25 mq;
  - caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi alle disposizioni dell'art. 5.1.3.
2. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

	<b>Destinazioni d'uso in atto</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari</b>
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi U1 o U2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi A2, U3, U6, U8, A8)	<p>U1, U2, U3, U6, U8.1, U10, U12.1, U12.2, U15, U19.1, U25, A2, A4, A8.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P3) nella misura minima di una autorimessa per alloggio, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso U4.1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>In ciascun edificio l'uso U12.2 è ammesso nella misura massima di 100 mq.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la Sc complessiva di progetto per 180 (ad esempio un edificio avente Sc di mq 370 può essere diviso in max due unità immobiliari di superficie variabile: una di 100 mq e una di 270 mq).</p> <p>Questo divisore è ridotto a 140 qualora l'edificio rispetti tutte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è (o viene) allacciato alla rete fognaria recapitante ad un depuratore comunale;</li> <li>- distanza da strada pubblica asfaltata: meno di 100 m.</li> <li>- distanza dal perimetro del territorio urbanizzato: meno di 500 m.</li> </ul>
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi A2, A4, A7): stalle-fienili, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	A2, A3, A4, A5, A7, A8, U22. E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenti (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenti) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).
c)	Edifici accessori pertinenti non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi U7, U17, U22 A3, A5, A7), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>E' ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto,</li> <li>- il cambio d'uso per le funzioni agricole A2, A3, A4, A5, A7, A8 o per l'uso U22.</li> </ul> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi U4.1, U6, U8.1, U11, U19), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>U6, U8.1, U10, U11, U19, A8.</p> <p>L'uso U4.1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso, attività culturali, ricreative e simili (usi U10, U12.1, U12.2),	U10, U12.1, U12.2.
g)	Stazioni di servizio all'auto, (uso U9)	U9 (non è ammesso cambio d'uso)

h)	Serre fisse (uso A6)	A6 (non è ammesso cambio d'uso)
----	----------------------	---------------------------------

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi A) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale
  - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
  - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
5. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della Sc rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
6. *Disposizioni specifiche per gli edifici ricadenti negli ambiti agricoli periurbani destinati alla realizzazione del bosco di cintura.* Per questi edifici si applicano le disposizioni dei precedenti commi 1 e 2 con le seguenti specificazioni o modificazioni:
  - a) a prescindere dalla tipologia degli edifici, le destinazioni d'uso ammesse sono solo le seguenti: U1, U2, U3 e U5 limitatamente agli uffici, U10, U11.1, U15;
  - b) per i fabbricati con uso U1 già in essere alla data del 30/11/2012, l'intervento RE può anche prevedere la realizzazione di una pertinenza, anche in corpo staccato dall'edificio principale, entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale e con Sa non superiore a mq 100.

#### **Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela e nel rispetto dei criteri di intervento di cui all'art. 4.1.4 .
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia originaria dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numeri di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	<b>Tipologia</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari</b>
a)	Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	U1, U2, U3, U6, U8.1, U10, U12.1, U12.2, U13, U15, U19.1, U25, A4, A8. E'ammesso inoltre l'uso U4.1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente

		<p>abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari.</p> <p>Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: l'eventuale muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucaure originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati.</p>
b)	Stalle, stalle-fienili (barchesse, barchessoni), fienili almeno parzialmente chiusi	<p>U1, U2, U3, U6, U8.1, U10, U11.1, U12.1, U12.2, U13, U15, U19.1, U25, A4, A8.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio, elevabile a due qualora l'immobile abbia un volume di sagoma superiore a mc. 800; l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati.</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati in questi edifici (in part. nei porticati) i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.</p> <p>Gli usi U1, U2, U15, U13, U19.1 non sono ammessi, salvo che siano già legittimamente in essere, per quegli edifici che si trovano a meno di m. 80 da allevamenti zootecnici e a quelli che si trovano in fasce di rispetto stradale di strade B o C.</p>
c)	Tettoie, caselle (ossia edifici di servizio aperti), pro-servizi minori quali forni e porcilaie	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.
d)	Edifici produttivi: caseifici, opifici, essiccatoi, fornaci	<p>U3, U6, U8.1, U10, U11.1, U12.1, U12.2, U13, U15, U19.1, U25, A2, A4, A5.</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	<p>U1, U2, U3, U6, U8.1, U10, U12.1, U12.2, U13, U15, U19.1, U25, A8.</p> <p>Per edifici con volume di sagoma fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la Sc complessiva per 200.</p>
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici, ex-scuole, e altre tipologie non inquadrabili nei casi precedenti	<p>U1, U2, U3, U6, U8.1, U10, U12.1, U12.2, U19.1, U25, A4, A8</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la Sc complessiva di progetto per 180.</p> <p>Questo divisore è ridotto a 140 qualora l'edificio rispetti tutte le seguenti condizioni:</p> <p>- È (o viene) allacciato alla rete fognaria recapitante ad un</p>

		depuratore comunale; - Distanza da strada pubblica asfaltata: meno di 100 m; - Distanza dal perimetro del territorio urbanizzato: meno di 500 m.
g)	Edifici religiosi	U10, U12.1, U12.2

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'ammattionato).
4. Gli interventi di recupero e riuso delle corti coloniche a più corpi possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario che riguardi l'intera corte e l'assetto dell'area di pertinenza, definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e le modalità di smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.
5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, nel rispetto delle caratteristiche di cui all'art. 5.1.5 comma 5.
6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..
7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi A) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.
8. Nel territorio rurale, con l'eccezione dell'ambito agricolo periurbano, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
9. *Disposizioni specifiche per gli edifici ricadenti negli ambiti agricoli periurbani destinati alla realizzazione del bosco di cintura.* Si applicano anche per gli edifici tutelati le disposizioni del comma 6 dell'articolo precedente, con la precisazione che la realizzazione di una eventuale pertinenza, entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale, con Sa non superiore a mq 100 e caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi alle disposizioni dell'art. 5.1.3, può avvenire solo in corpo staccato dall'edificio principale.

**Art. 4.6.5 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (U25); impianti per l'ambiente (U20); campi attrezzati per la sosta dei nomadi (U28)**

In relazione all'uso U25 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, canile municipale e simili), all'uso U20 (discariche, impianti di depurazione e simili) e all'uso U28 (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di MO, MS, RRC, RE, D, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Per la discarica comunale di via Belvedere e per gli impianti di trattamento rifiuti ad essa



correlati è ammesso inoltre ogni altro intervento in applicazione degli strumenti sovraordinati di gestione rifiuti (P.P.G.R. approvato con delibera G.P. n.135 del 25/05/2005 e succ. modificazioni). Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC oppure realizzato utilizzando la procedura del permesso di costruire in deroga di cui alla L.R. 15/2013 sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Per la discarica dismessa in Via Pitoccheria sono ammessi esclusivamente interventi volti alla manutenzione e tenuta in sicurezza del sito e alla sua compatibilizzazione ambientale.

#### **Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)**

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianto produttivo isolato in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi solo i seguenti tipi di intervento: - MO, MS, RRC, RE, D;

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi U17.1, U22.

2. Interventi diversi possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto delle disposizioni del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto, ovvero di superamento della condizione di RIR, gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

#### **Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili**

1. Fatto salvo quanto previsto in PUA vigenti fino alla loro data di scadenza, nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché demolizione e ricostruzione senza incremento del Vt;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi U6, U10, U11, U16, U19.1, A8, A9;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo seguente);
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC nel rispetto delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.8 – Attività di ristorazione e di agriturismo**

1. Le attività di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, sulla base dei precedenti articoli 4.6.3 e 4.6.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto ad agriturismo con servizio di ristorante, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 200 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale

superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:

- l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo, nel quale sia inoltre sancito un vincolo di destinazione per dieci anni;
- l'edificio non sia di interesse storico-architettonico;
- nel caso sia un edificio di pregio storico culturale e testimoniale, l'ampliamento sia realizzato con materiali e caratteristiche morfologiche e materiali di finitura approvati dalla CQAP sulla base della presentazione di un pre-progetto;
- l'intervento comporti per l'intero edificio il raggiungimento di un livello di efficienza energetica comportante la certificazione in classe A o superiore;
- l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e relativa Scheda dei Vincoli.

#### **Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative nell'aree al contorno, recinti e ripari per animali**

1. Negli edifici per attività agrituristiche o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature ricreative scoperte private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (A8) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (A4), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di ricoveri per animali (ad es. tettoie aperte o box) per una Sq massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali, gabbie e simili. I ricoveri devono essere igienicamente idonei al ricovero degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali e il D.Lgs. 526/99. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo che assicuri la demolizione e la bonifica del sito nel caso di cessazione della detenzione di animali.
3. La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.10 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Sono ammessi gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.2, nei termini ivi indicati.
2. per quanto riguarda opere per la difesa idrogeologica (argini, casse di espansione, ecc.) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 4.6.11 – Impianti di produzione di energia (uso U22)**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, la realizzazione di impianti per l'uso U22, limitatamente alle Fonti Energetiche Rinnovabili, è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con delibera n. 28 del 6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del 26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni.
2. Tali impianti sono realizzabili previa sottoscrizione di una convenzione contenente gli impegni da assumere da parte del soggetto esercente l'impianto in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico attraverso opportuno impianto vegetazionale, nonché gli impegni alla demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, garantiti da polizza fideiussoria. .
3. Impianti a biomassa e a biogas.  
 Per impianti di produzione di biometano da immettere in rete e di energia da biogas si intendono quelli alimentati dalle biomasse di cui all'art. 2, comma 1, lettera e), del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, avviate a fermentazione anaerobica. L'impianto da biogas è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento: strutture per il condizionamento e lo stoccaggio dei materiali in arrivo, sistema di trattamento e collettamento del biogas, impianto di cogenerazione, linea di trasformazione e connessione alla rete di distribuzione, strutture per il trattamento e lo stoccaggio del digestato. Per impianti a biomasse si intendono quelli che utilizzano i materiali indicati dall'art. 2, comma 1, lettera e), del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28.
4. Per gli Impianti a biomassa e a biogas sono stabilite le seguenti distanze minime:
  - dai confini di ambiti a prevalente destinazione residenziale (AUC) e da ambiti per nuovi insediamenti residenziali: m. 500;
  - da abitazioni (salvo che siano di proprietà del richiedente medesimo): m.50;
  - da edifici di valore storico architettonico o di pregio storico testimoniale: m. 100.
5. Inserimento paesaggistico e opere di mitigazione  
 I progetti degli impianti devono prevedere specifiche opere di mitigazione/inserimento ambientale, necessarie ad attutire l'interferenza visiva degli stessi in relazione con i caratteri dell'Unità di Paesaggio in cui si inseriscono, come definite nel PSC. A tal fine si deve fare riferimento alle Linee-Guida di cui al comma 1, nonché le disposizioni di cui all'art 5.1.3 comma 5 riguardo allo studio dell'inserimento paesaggistico e al progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno
6. Garanzie riguardo alla *cessazione degli impianti*.  
 L'autorizzazione per la realizzazione degli impianti sul terreno dovrà contenere la prescrizione che, in caso di cessazione dell'attività di produzione e vendita di energia, il titolare dovrà procedere alla rimozione di tutte le attrezzature ed impianti presenti sopra e/o sotto il suolo ed al corretto ripristino dello stato originario dei luoghi comprensivo di eventuale bonifica del terreno. Detto obbligo dovrà essere supportato da idonea cauzione da costituirsi mediante fideiussione bancaria o assicurativa secondo l'importo stabilito dall'Ente che rilascia il provvedimento autorizzativo e in favore dell'amministrazione che sarà tenuta ad eseguire le opere di rimessa in pristino o le misure di reinserimento o recupero ambientale in luogo del soggetto inadempiente. Tale cauzione è rivalutata sulla base del tasso di inflazione programmata ogni 5 anni ed è da prodursi, prima dell'inizio dei lavori , a cura del soggetto titolare dell'autorizzazione e della gestione dell'impianto.  
 Affinché l'Amministrazione intestataria delle garanzie ne possa usufruire per garantire la rimessa in pristino dei luoghi in sostituzione del proponente, queste garanzie devono coprire l'intera durata di esercizio dell'impianto. A questo proposito, qualora il mercato bancario/assicurativo o degli intermediari autorizzati per legge a rilasciare questa tipologia di polizza (art. 107 del D.Lgs. 385/93) non consentisse l'emissione di una

fideiussione unica per l'intera durata di vita dell'impianto, potrà essere accettato che l'intero periodo di esercizio dell'impianto venga coperto mediante la produzione di polizze valide per periodi frazionati (es. valevoli 5 anni in 5 anni) rinnovabili, di volta in volta, prima della scadenza del periodo di validità delle stesse, maggiorati di due anni. In questi casi la cauzione di cui sopra dovrà essere rinnovata a cura del soggetto titolare del permesso, prodotta all'Amministrazione almeno tre mesi prima della data di scadenza in essa indicata, e dovrà contenere la clausola che il mancato rinnovo costituisce causa per l'escussione della fideiussione stessa.

Nel caso in cui non sia presentata la garanzia oggetto di rinnovo almeno 15 giorni prima della scadenza del periodo "frazionato" di validità della polizza prodotta, l'Ente che ha rilasciato il provvedimento autorizzativo dell'impianto, procederà a dare avvio al procedimento di revoca dello stesso dandone contestuale comunicazione all'Ente garantito al fine dell'escussione della garanzia stessa.

La garanzia deve inoltre prevedere l'escussione a prima richiesta, con pagamento dell'importo dovuto entro 30 giorni dal ricevimento, da parte del garante, della richiesta scritta del beneficiario e la rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, in deroga all'art. 1944 c.c. Lo svincolo della/e garanzia/e sarà subordinato alla restituzione dell'originale della fideiussione. Allo scadere del periodo di esercizio dell'impianto, la garanzia, oltre ad essere restituita in originale, sarà accompagnata da apposita comunicazione di un tecnico abilitato attestante la conformità degli interventi di cui è prescritta l'esecuzione, che potrà essere verificata anche mediante sopralluogo dagli Enti competenti in contraddittorio tra le parti.

#### **Art. 4.6.12 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale**

1. Nella Tav. 1 del RUE è individuato con apposito perimetro un impianto produttivo per il recupero di materiali ferrosi, non ferrosi e di altri rifiuti non pericolosi. In tale impianto fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - a) MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni intervento, anche in ampliamento, necessario alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori.
  - b) L'uso ammesso è esclusivamente quello di recupero di materiali ferrosi, non ferrosi e altri rifiuti non pericolosi nei limiti della relativa autorizzazione ambientale di cui all'art. 216 del DLGS N° 152/2006. E' inoltre ammessa la commercializzazione in loco di materiali oggetto di recupero.

## CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

### Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e succ. mod..

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

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno triennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un 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.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di titoli abilitativi per interventi di NC che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA), 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.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale o all'ortofoto.

4. **PAA. - Piano di ammodernamento di azienda agricola**, di cui all'art. 2.6 allegato B del RUE, formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna - Misura 121- Azione 1 – Ammodernamento imprese agricole" (Reg. C.E. 1698/2005).
5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
6. **Centro aziendale agricolo** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

#### **Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC per la residenza degli imprenditori agricoli e per gli usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U1, A2, A3, A4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Sc di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 26/04/1999 (data di adozione della Variante generale al PRG)) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio 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 di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC il rilascio del permesso di costruire è subordinato 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 titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 26/04/1999 al momento della richiesta, ivi compresi eventuali interventi di accorpamento aziendale effettuati ai sensi della L.R 16/2012. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 26/04/1999 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 e relativi terreni asserviti;

- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
6. Si richiama che tutti gli interventi edilizi che ricadono all'interno del S.I.C. – Z.P.S. o nelle sue vicinanze sono subordinati alla predisposizione della Valutazione di Incidenza ai sensi della legislazione vigente.

### **Art. 4.7.3 - Interventi di NC, nonché RE con incremento di volume, per uso U1: abitazioni**

1. Condizioni per il titolo abilitativo:

Il titolo abilitativo per interventi di NC o di RE con incremento di volume, per uso U1, può essere presentato esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta di permesso di costruire, o la SCIA, dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso A2 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità agricola sprovvista di edificio abitativo non è ammessa nell'ambito agricolo periurbano nonché nelle aree di valore naturale ed ambientale; è ammessa nell'ambito ad alta vocazione produttiva e nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico, alle seguenti condizioni:

- la domanda sia presentata da un imprenditore agricolo professionale (IAP) che abbia i requisiti di 'giovane imprenditore' (come definito dal PRSR);
- l'unità agricola sia frutto di frazionamenti o cessione di fabbricati avvenuti non oltre il 26/04/1999, e abbia una SF di almeno 10 ha. se ricade in tutto o prevalentemente nell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, o di almeno 30 ha se ricade in tutto o prevalentemente nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico.

3. Modalità di attuazione:

- per gli interventi in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;
- per gli interventi in aziende prive di edificio abitativo: PAA;

4. Parametri edilizi.

Gli interventi edilizi di NC o di RE, anche con incremento del Vt sono attuabili entro i seguenti parametri:

- Sc abitativa massima dell'unità agricola: = 150 mq., aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda nel rapporto di 5 mq di Sc per ogni ettaro di SF: eccedente il primo, fino a un massimo di 300 mq),
- NP max = 2, elevabili a 3 qualora l'edificio abitativo preesistente avesse 3 piani abitabili.

La Sc abitativa massima si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, ad uso abitativo, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

5. La Sc abitativa ammessa può essere distribuita in più alloggi, fino a un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della Sc abitativa in più corpi di fabbrica

- nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;

- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera Sc abitativa consentita;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto,
  - nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal recupero e cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.
6. Una delle Unità immobiliari, ricavabili ai sensi dei commi precedenti, può essere utilizzato anche ad uso foresteria (Uso U2) per operai stagionali, attrezzabile anche in forma di più moduli abitativi distinti.

#### **Art. 4.7.4 - Interventi di NC per uso A2: fabbricati di servizio all'agricoltura**

1. Ai sensi dell'art. 74 comma 3 del PTCP, la realizzazione di interventi di NC per uso A2 si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della presentazione e valutazione di un PAA, presentato da un I.A.P., che ne documenti l'esigenza per l'azienda agricola e le condizioni di sostenibilità economica.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PAA, gli interventi che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo:
  - a) SF minima dell'unità agricola:
    - per unità agricole del tutto prive di edifici ad uso A2: SF di almeno 10 ha. se ricade in tutto o prevalentemente nell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, o di almeno 30 ha se ricade in tutto o prevalentemente nell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico.;
    - per le altre unità agricole: 3 ha.
  - b) Parametri edilizi massimi (comprensivi della Sc già esistente nell'azienda):
    - Sc edificabile in rapporto alla superficie fondiaria = 50 mq/ha per i primi 10 ha + 25 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
    - Sc massima edificabile= 3.000 mq.
    - NP max = 1.

Gli interventi di demolizione ricostruzione senza incremento della Sc sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri di Sc suddetti.
3. Nel caso il richiedente non sia imprenditore agricolo, su appezzamenti di terreno di almeno tre ettari è ammessa la realizzazione di un magazzino per un massimo di 100 mq. di Sc.

#### **Art.4.7.5 -Interventi di NC per uso A3 (allevamenti zootecnici)**

1. Per l'uso A3, nel caso di allevamenti preesistenti sono sempre ammessi, a prescindere da parametri edilizi massimi:
  - interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE);
  - interventi di demolizione ricostruzione senza incremento della Sc;
  - interventi di realizzazione di manufatti complementari (es. lagoni per liquami, concimaie e simili) necessari ai fini del rispetto dei requisiti igienici dell'attività;



- interventi di NC, qualora necessari per migliorare il benessere degli animali ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE e dal D.Lgs. 526/99 o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.
2. Sugli allevamenti esistenti che non ricadano nell'ambito agricolo periurbano o nelle zone di tutela ove non è ammissibile la realizzazione di nuovi allevamenti, sono ammessi anche interventi di NC che comportino aumento dei capi allevabili, a condizione che rispettino:
- a) le seguenti distanze
- m.500 dal perimetro del territorio urbanizzato urbano (non considerando gli ambiti specializzati per attività produttive) e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS), distanza incrementata a m. 1000 nel caso di allevamenti suini;
  - m. 50 da abitazioni (salvo che siano di proprietà del richiedente medesimo), incrementati a m. 200 nel caso di allevamenti suini;
- b) i seguenti limiti:
- Sup. fondiaria minima: 5.000 mq.
  - $U_f \text{ max} = 0,05 \text{ mq/mq}$  per gli allevamenti di bovini, bufalini, equini,
  - $U_f \text{ max} = 0,03 \text{ mq/mq}$  per gli allevamenti di suini,
  - $U_f \text{ max} = 0,03 \text{ mq/mq}$  per gli allevamenti di altri animali,
  - $Sc \text{ max} = 15.000 \text{ mq}$ .

Tramite l'approvazione di un PAA presentato da un IAP è possibile superare la SC massima.

3. La realizzazione di nuovi allevamenti è ammessa, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico, alle seguenti condizioni:
- a) la richiesta deve essere presentata da un IAP;
- b) è obbligatoria la richiesta di valutazione preventiva, ai sensi della L.R. 15/2013. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione presentata a firma di tecnico abilitato deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere dell'AUSL - ARPAE. La valutazione preventiva non è richiesta in caso di interventi che ricadano nei disposti della L.R.9/99 e s.m. sia in termini di procedura di verifica (screening), sia in termini di procedura di VIA;
- c) nuovi allevamenti non sono ammessi all'interno della zona SIC-ZPS e nell'ambito agricolo perturbano;
- c) devono essere rispettate le medesime distanze minime e i medesimi limiti quantitativi di cui al comma precedente.
4. Qualunque permesso di costruire per interventi relativi ad allevamentizootecnici è soggetto ai disposti del D.Lgs 152/2006, della L.R. 3/2012 e del R.R. n.3/2017 – Regolamento regionale in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, del digestato e delle acque reflue e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 4.7.6 - Interventi per uso A5: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. In relazione all'uso A5 (ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti e interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi NC riferite allo sviluppo di attività preesistenti possono essere ammessi previa approvazione di un PAA che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi di NC per l'insediamento ex-novo di funzioni A5 possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.7.7 - Interventi di NC per uso A6: serre fisse.**

1. Modalità di attuazione:
  - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
  - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - UF max = 0,8 mq/mq;
  - Sc massima = 10.000 mq
3. Tramite PAA è possibile:
  - superare la Sc massima.

#### **Art. 4.7.8 – Attività agrituristiche**

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 4.6.7 e 4.6.8.

#### **Art. 4.7.9 – Spandimento e accumulo temporaneo a piè di campo di effluenti zootecnici, di fanghi o di altri fertilizzanti**

1. L'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e di altri fertilizzanti azotati nonché dei fanghi biologici da depurazione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel R.R. n.3 del 2017 e ss.mm.i. Anche l'accumulo temporaneo a piè di campo degli effluenti zootecnici e dei fertilizzanti azotati deve essere effettuata nel rispetto del suddetto regolamento che individua anche specifiche tipologie di effluenti e fertilizzanti per le quali tale pratica è ammessa. L'accumulo a piè di campo dei fanghi non è ammesso fatte salve le attività logistiche necessarie durante le operazioni di distribuzione.

#### **Art. 4.7.10 – Edifici realizzati a titolo temporaneo in applicazione della misura 126 del Piano Sviluppo Rurale regionale 2007-2013**

## **“delocalizzazione temporanea di edifici produttivi agricoli danneggiati dagli eventi sismici maggio 2012”**

1. Per quanto riguarda gli edifici realizzati in ambito rurale a titolo temporaneo in applicazione della misura 126 suddetta e qualora siano rispettate le seguenti condizioni:
  - la destinazione e la consistenza dell'immobile siano conformi alla normativa urbanistica vigente sull'area di sedime alla data di inoltro al SUE/SUAP della comunicazione di delocalizzazione temporanea suddetta ;
  - le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'immobile siano conformi o sia possibile renderle conformi con interventi soggetti a CIL, a quelle dettate nell'articolo 5.1.3;
  - l'immobile risponda a tutti i requisiti tecnici previsti dal RUE e dalle normative sovraordinate vigenti.

entro la scadenza di validità dell'utilizzo temporaneo della struttura oggetto di comunicazione, è possibile presentare titolo abilitativo per la sua definitiva legittimazione , completo di eventuale deposito sismico se necessario, anche in deroga alle altre disposizioni del presente Rue.



## **TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO**

### **CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI PUBBLICI**

#### **Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati, le loro coperture.

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto,
2. Si richiama che nelle zone soggette a tutela paesaggistica la ritinteggiatura degli edifici (che costituisce intervento di MO) è soggetta ad autorizzazione paesaggistica, e quindi al parere della CQAP, nel caso si preveda di modificare il colore preesistente; non è soggetta nel caso di riproposizione del medesimo colore preesistente o nel caso di adeguamento al piano di recupero del centro storico.

Analogamente, nel centro storico tale intervento è soggetto al parere della CQAP, nel caso si preveda di modificare il colore preesistente; non è soggetto nel caso di riproposizione del medesimo colore preesistente.

3. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco.

4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
5. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata che abbia avuto l'assenso dal condominio, ovvero da parte di tutti i proprietari del fabbricato nel caso di non costituzione del condominio.

### **Art. 5.1.3 – Disposizioni specifiche per gli edifici nel territorio rurale**

1. Per gli edifici abitativi, nel caso siano ammessi ai sensi dell'art. 4.7.4 interventi di nuova costruzione NC, o di RE che non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
  - la pianta deve essere di forma semplice (quadrata o rettangolare) ed il volume deve essere compatto;
  - la copertura deve essere a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - l'edificio deve avere di norma due piani fuori terra; sono ammessi edifici ad un piano o con più di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
  - la sporgenza della gronda va commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale locale, e in ogni caso non deve essere superiore a 70 cm.;
  - non sono ammessi balconi sporgenti; sono ammessi porticati o logge rientranti, ricompresi entro il filo della facciata;
  - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia tradizionale locale
  - gronde e pluviali devono essere in rame o metallo verniciato; gli infissi esterni devono rifarsi ai cromatismi e alle forme delle tipologie tradizionali;
  - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
2. Negli interventi di MS, RRC, RS, RE o di ampliamento non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda, per una superficie non superiore ad 1/20 della superficie della falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,20.
3. Per gli edifici non abitativi, nel caso di nuova costruzione NC, nonché nel caso di RE che non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, si devono rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche, o in alternativa le modalità di cui al seguente comma 5:

- l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare;
  - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo con manto di copertura in laterizio e una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
  - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti, cambi di coloritura, ....) per spezzare la continuità visiva della facciata;
  - le facciate, anche nel caso di fabbricati costruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa.
  - tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
4. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici a tipologia misti (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti"), la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve avvenire in corpi separati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e gli indirizzi del successivo comma 7 e mantenendosi coerente con gli schemi tipologici di corte individuati per il contesto locale in: "Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
5. Qualora per ragioni di funzionalità produttiva agricola si dimostri la necessità di derogare dalle caratteristiche di cui al comma 3, e in tutti i casi di realizzazione di edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800, la domanda di permesso di costruire (**o la SCIA**) 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;
  - da un **progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno** coerente con lo studio suddetto e agli indirizzi di cui al comma 6, e finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico

Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento della costruzione nel paesaggio con rappresentazione dei materiali e colori previsti e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti,

#### 6. Criteri di localizzazione e di inserimento paesaggistico

In tutti gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione, il progetto deve prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arborea ed arbustiva tipica

Nel caso di demolizione e ricostruzione, ove questa non sia conforme al sedime dell'edificio preesistente, si formulano i seguenti indirizzi riguardo alla localizzazione dell'edificio ricostruito rispetto al complesso aziendale e riguardo alla predisposizione di formazioni vegetali finalizzate all'inserimento paesaggistico.

a) va evitata la ricostruzione in posizione isolata al di fuori di centri aziendali preesistenti.

- b) nelle **Unità di Paesaggio 1a e 1b** (zone umide vallive e zone di bonifica recente), individuate nell'Elaborato PdRIC\_1, dove i complessi edificati costituiscono punti di riferimento nel territorio visibili da ogni lato e a distanza, la localizzazione va definita in funzione dei seguenti criteri:

nelle corti più semplici, in genere poste a distanza ravvicinata dalla strada, occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le Linee-guida citate al comma 4);

nelle corti più complesse, in genere poste a maggiore distanza dalla strada principale, la nuova edificazione va realizzata in coerenza con gli assi compositivi dell'impianto esistente, localizzando le volumetrie di più ampie dimensioni vicino agli edifici più grandi e localizzando gli edifici più bassi e più lunghi verso l'esterno del complesso edificato;

le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico devono privilegiare le alberature ad alto fusto disposte a macchia o isolate, rispetto alle formazioni a filari; anche nel caso di siepi e di arbusti vanno privilegiate sistemazioni discontinue. La vegetazione va localizzata dove può più efficacemente frammentare la percezione delle volumetrie di maggior impatto.

- c) nelle **Unità di Paesaggio 2a, 2b e 1c** (pianura mirandolese, paesaggi urbani e periurbani e dosso di Gavello), dove le corti o i complessi edilizi sono più frequenti e localizzati ad una distanza ravvicinata dalla strada, che costituisce l'asse privilegiato della loro percezione, la localizzazione va definita in funzione dei seguenti criteri:

occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le sopra-citate linee-guida);

va privilegiata una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla strada pubblica, e per gli edifici lunghi il lato più lungo va posto preferibilmente parallelo alla strada stessa;

laddove l'orientamento degli edifici esistente segue la parcellizzazione del suolo va conservato il medesimo orientamento degli edifici esistenti;

le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico vanno integrate con la vegetazione cortiliva che in questi contesti conserva una riconoscibilità d'insieme.

7. **Criteri specifici per gli interventi nei complessi edilizi tutelati.** Nell'ambito delle corti rurali o complessi edilizi ove sono presenti edifici soggetti a tutela ai sensi del precedente Capo 4.1, gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato. Per quanto riguarda il posizionamento si deve privilegiare:

nel caso di ricostruzione di edifici abitativi la collocazione grossomodo nella posizione preesistente;

nel caso di costruzione o ricostruzione di edifici non abitativi una collocazione a distanza non inferiore a m. 30 dagli edifici tutelati e dalle abitazioni, tenendo conto dei criteri di cui al comma precedente e in particolare salvaguardando i punti di vista privilegiati dalle strade sugli edifici tutelati;

nel caso di edifici di servizio posti in aderenza ad edifici abitativi tutelati, la ricostruzione sul sedime preesistente, e con la medesima sagoma, oppure spostata a distanza, secondo i criteri di cui al comma precedente e in particolare salvaguardando i punti di vista privilegiati dalle strade sugli edifici tutelati.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 6 e 7 sono in particolare da applicare nel caso di accorpamenti degli edifici rurali non abitativi sparsi di cui all'art. 9 comma 5 lettera a) della L.R.16/212.
9. Intorno agli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli



accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.

10. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo del suo sedime.
11. In territorio rurale tutti gli interventi di NC o RE che non sia conforme al sedime e alla sagoma dell'edificio preesistente saranno sottoposti al parere della CQAP.

#### **Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,15, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti, solo in quanto preesistenti:
  - aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.

La norma non si applica agli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e a quelli ricadenti nei centri storici.

4. 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 tutelati; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.

#### **Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Per il centro storico si veda l'art. 4.1.4 punto 18.
2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a:
  - ml.1,00 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro similare.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
4. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tingeggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
5. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m 1,50 e senza cordolo di base inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 5.1.6 – Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, con modifica di forme o colori o materiali, costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) attuabile previa comunicazione di inizio dei lavori. Con la comunicazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 5.1.8 – Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. E' ammesso il deposito provvisorio di materiali sul suolo per durata non superiore a sei mesi, purché senza realizzazione di opere edilizie, ivi compreso pavimentazioni o impermeabilizzazioni. La realizzazione di tali depositi temporanei non può riguardare le seguenti aree:

- zone di tutela fluviale dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
  - zone di tutela naturalistica,
  - sistema forestale e boschivo,
  - ambito agricolo periurbano,
  - aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004,
- aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Nel centro storico, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti per nuovi insediamenti non è ammesso il deposito di materiali a cielo aperto.
  3. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
  4. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 3 ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato costituisce intervento di nuova costruzione soggetto a permesso di costruire; in assenza di lavori edilizi costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) con aumento di carico urbanistico ed è pertanto soggetto a SCIA.
  6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

**Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. 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. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione integrale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve

avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.

6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui 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. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### **Art. 5.1.10 –Aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

1. Interventi relativi alla realizzazione, modifica o integrazione di aree ludiche senza fini di lucro e di elementi di arredo o di servizio delle aree pertinenziali degli edifici, sono ammessi entro i limiti di cui alle seguenti lettere:
  - a) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo senza opere murarie o movimenti di terra, di superficie non superiore a mq. 20<sup>24</sup>,
  - b) realizzazione di campi da bocce, o campi da tennis singoli, o di altre attrezzature sportive di dimensione analoga, ad uso privato, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>25</sup>;
  - c) realizzazione di pergole (o 'gazebo'); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
    - altezza. max esterna = ml.3.00;
    - superficie coperta max = mq.16 nel caso di edifici residenziali unifamiliari;
    - superficie coperta max = mq.12 per ogni unità immobiliare abitativa nel caso di edifici residenziali a schiera o a condominio;
    - superficie coperta max = mq.40 o comunque non superiore al 10% dell'area scoperta di pertinenza esclusiva, di cui il richiedente dovrà documentare la giuridica disponibilità, nel caso di attività ricettive o pubblici esercizi;
    - struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione;
    - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali permeabili leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti,

---

<sup>24</sup> La realizzazione di piscine non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione di impianti sportivi, a seconda delle definizioni di cui all'art. 1.2.3.

<sup>25</sup> La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione di impianti sportivi, a seconda delle definizioni di cui all'art. 1.2.3.

quali arella, stuoie di canna o bambù, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili;

- in caso di più pergolati in una unità edilizia a condominio o a schiera i pergolati vanno realizzati secondo una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già installato.

d) realizzazione di casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia residenziale, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza utile massima (Hu): non superiore a m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio 'non fruibile' ai sensi del precedente art. 1.2.9;
- superficie in pianta (sedime) massima = mq. 5;
- struttura amovibile; in legno (salvo che per le serre), di forma regolare con copertura a una o due falde, priva di grondaie o pluviali;

e) realizzazione di barbecue o forni in muratura, di altezza massima = ml.3.00; realizzazione di piccole fontane e di 'vere' (manufatti esterni di protezione) di pozzi privati.

2. Il posizionamento in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
3. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 in aree interessate da vincolo paesaggistico è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.
4. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 lettere a), b), c), d), e) non è ammesso all'interno del Centro Storico e non è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico.
5. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma, nei limiti sopra specificati, costituiscono 'attività edilizia libera', salvo in caso di cui alla lettera b), e sono attuabili in tutto il territorio comunale.
6. La realizzazione di piscine, pergole, gazebo, casette in legno, barbecue con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configura come intervento di nuova costruzione ed è soggetta pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

### **Art. 5.1.11 – Realizzazione di dehors, chioschi, edicole e simili per durata superiore a sei mesi**

1. La realizzazione di 'dehors' o chioschi o edicole non rientranti nel caso di esigenze temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R.15/2013, costituisce intervento di Nuova Costruzione (NC).

Nel caso di realizzazione su suolo privato è soggetto alle condizioni e limitazioni dettate nel RUE in relazione all'ambito urbanistico in cui ricade.

Nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, è correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico che ne regola la durata e le caratteristiche. I requisiti e le condizioni di realizzazione sono specificamente disciplinati da un apposito regolamento comunale, o in assenza, in via provvisoria dalle norme dei commi seguenti.

2. I chioschi o edicole per l'esercizio di attività commerciali, posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq.30. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.
4. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq.6.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e a quella pedonale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
7. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

## CAPO 5.2 DISTANZE

### Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti:
  - i corpi di fabbrica completamente interrati, o che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo come definita all'art. 1.3.5;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline,
  - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
  - gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
  - le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.10 punti 5 e 6), purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.
2. 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. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.
2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture.

### Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013).
2. Negli interventi NC, nonché negli interventi RE nei quali venga modificata la distanza dal confine, o venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m.
  - D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m

- in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.
3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC previa demolizione, RE, ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo costitutivo (o equivalente) di servitù sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminare di atto di servitù per scrittura privata registrata. In entrambi i casi questi dovranno essere allegati alla richiesta del titolo abilitativo.  
  
Il preliminare di servitù dovrà contenere l'espressa previsione che l'atto definitivo venga formalizzato nei successivi sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo. L'atto definitivo dovrà essere inoltrato all'Amministrazione Comunale.
  4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, ovvero preliminare di accordo nei termini di cui al comma precedente, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.
  5. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali e dai parcheggi di urbanizzazione primaria, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, mentre non è applicabile il comma 4. Non è prevista nessuna distanza minima degli edifici dai parcheggi di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento.
  6. Nel quadro del procedimento di approvazione di un PUA, ovvero su parere favorevole della Giunta Comunale nel caso di intervento diretto, possono essere ammissibili distanze inferiori o nulle dal confine di aree che vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

#### **Art. 5.2.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2)**

1. Nel caso di area privata a confine con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo <sup>(26)</sup>, negli interventi di NC di edifici o impianti, nonché negli interventi RE nei

---

<sup>26</sup> Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)*

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

60 m per le strade di tipo A;

40 m per le strade di tipo B;

30 m per le strade di tipo C;



---

20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;

10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C;

2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

5 m per le strade di tipo A, B;

3 m per le strade di tipo C, F;

2quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)*

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
- b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

- Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

quali venga modificata la distanza dal confine, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede maggiore di m. 15;
  - m. 7,5 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede compresa fra m.7 e m. 15;
  - m. 5 per le altre strade urbane aventi una larghezza inferiore a m. 7 e per le strade a fondo cieco.
2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013.
3. Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di **allineamento prevalente** degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile richiedere di edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.

Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.

La richiesta di edificazione in allineamento può essere accolta o negata, con motivazione, dal Dirigente responsabile del SUE.

4. E' ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:
- a).sulla base di Piani urbanistici attuativi,
  - b).in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.

Sono applicabili inoltre le deroghe di cui all'art. 5.2.7.

### **Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De)**

- 1 Si definisce convenzionalmente **distacco fra due edifici** la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1.
2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 3,00.

- 
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo D ed E;

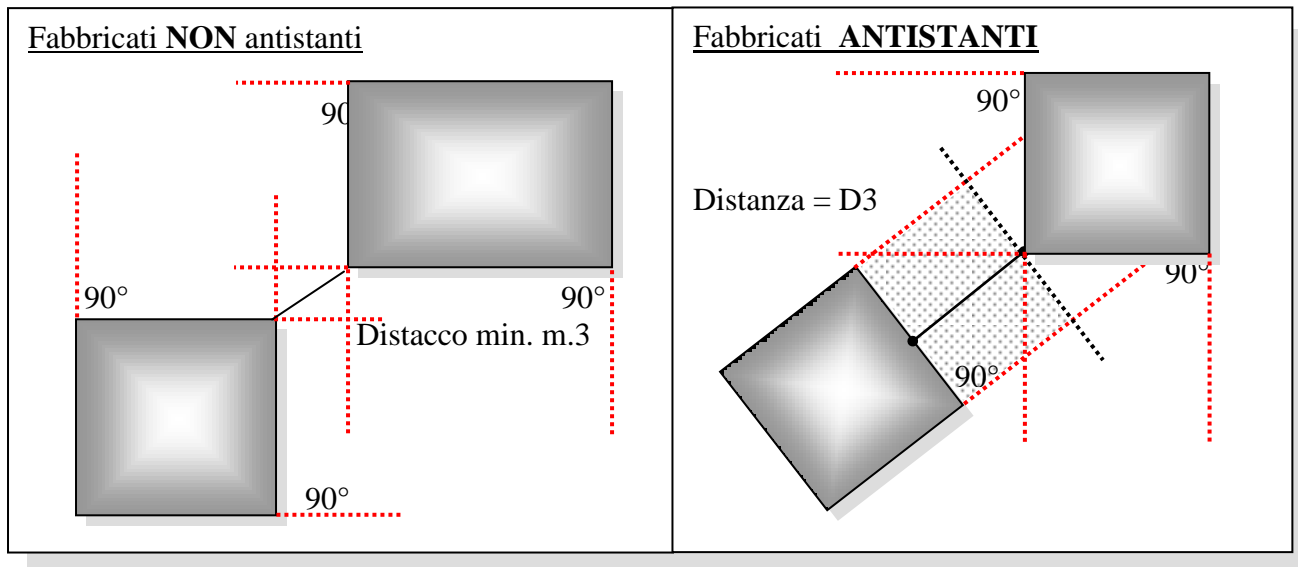
10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

3 m per le strade di tipo A;

2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.



### Art. 5.2.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si considera *parete antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)*, la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto <sup>(27)</sup>.

Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente Art. 5.2.1.

3. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013).
5. Negli interventi RE nei quali non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza, è ammesso mantenere la distanza D3 preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013) anche se è inferiore a m. 10.

Negli altri casi di interventi RE: D3 maggiore o uguale a m. 10,00.

<sup>27</sup> Se la facciata dell'edificio in quel punto fosse costituita da una superficie curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

6. Negli interventi di NC: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m.. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m.. 10,00;quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:
  - D3 maggiore o uguale a m.. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
7. Negli interventi di NC in caso di edifici a gradoni, la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
8. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
9. Nei casi di cui al comma 6, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.
10. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 e 5.2.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal D.M. 2/04/1968 n.1444, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico ai sensi dell'Art.20 della L.R.15/2013;
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla CQAP e dal responsabile del procedimento.

## CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

### Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica di opere o elementi di cui agli articoli seguenti del presente Capo, e quant'altro di similare come tipologia, così come l'impianto o abbattimento di alberature, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggetti a procedure abilitative di carattere edilizio ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa:
2. Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione delle aree a verde e in particolare l'abbattimento di alberature, si applica il precedente Capo 3.2 e l'apposito Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti per disciplinare:
  - le condizioni di ammissibilità (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - i casi in cui viene richiesta l'autorizzazione amministrativa;
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
4. Le disposizioni degli articoli che seguono costituiscono norme transitorie di raccordo con i suddetti Regolamenti e decadono se sostituite da specifiche disposizioni di tali Regolamenti .
5. Qualora l'intervento riguardi edifici o aree nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze, gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) di cui al Capo 6.1. In questi casi, le norme dei regolamenti di cui al comma 3 e quelle di cui al presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4. Quando l'intervento riguarda immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
6. Ove non diversamente specificato nei Regolamenti di cui al comma 3, la domanda di autorizzazione deve essere indirizzata all'Ufficio Comunale competente redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta, l'elenco degli allegati e la indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia:

- relazione tecnica descrittiva dell'intervento con indicazione della localizzazione (Via e n. civico), ed eventuali elaborati tecnici esplicativi
- dichiarazione ai sensi dell'art. 481 del C.P. che assevera la conformità dell'intervento a quanto prescritto dal presente RUE e da altri specifici Regolamenti comunali;
- cartografia con individuazione della localizzazione dell'intervento;
- documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare;
- assunzione di responsabilità del richiedente per le opere eseguite in economia o assunzione dei lavori da parte di impresa abilitata e relativa documentazione prevista dal D.Lgs. 494/1996;
- attestazione del pagamento dei diritti di segreteria.

7. Il responsabile del Procedimento può:
  - a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - c) richiedere il parere preventivo della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
8. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di 60 giorni dal suo ricevimento ovvero dal ricevimento delle integrazioni richieste, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
9. Nel caso di valutazione negativa della richiesta, prima del diniego viene emesso il preavviso che ne contiene le motivazioni ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90 e.s.m.i. Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.
10. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano la occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata richiesta della occupazione.

### **Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
- 4.. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

### **Art. 5.3.3 – Insegne e mezzi pubblicitari, targhe di esercizio, bacheche e vetrinette pubblicitarie, tende**

1. La disciplina dei mezzi pubblicitari, delle insegne, delle targhe di esercizio, delle bacheche e vetrinette pubblicitarie, delle tende a protezione del sole e/o pubblicitarie è contenuta nel "Piano generale degli impianti pubblicitari e disciplina dei mezzi pubblicitari" approvato con delibera di C.C. n.34 del 26.03.2007, e successive modificazioni.

#### **Art. 5.3.4 –Monumenti e targhe commemorative**

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

#### **Art. 5.3.5 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza;
  - d) verifica di reale utilità pubblica.
2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.





## TITOLO VI - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

### Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP.
2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:
  - il Piano Operativo e sue varianti;
  - Piani Urbanistici Attuativi, e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio la CQAP esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale, con riguardo a:
  - a) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n. 42/2004 Parte III Titolo 1°
  - b) gli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire che riguardino edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE o comunque ricadenti nel centro storico, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
  - c) gli interventi riguardanti elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia di cui al Capo 5.3 se ricadono nel centro storico o riguardano edifici tutelati di cui alla precedente lettera b) o loro pertinenze;
5. La CQAP, all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:
  - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - c) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - d) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - e) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

2. Qualora la CQAP non adotti una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata precedentemente.

### **Art. 6.1.2 - Composizione e nomina**

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, ed è così composta:
  - un esperto in progettazione strutture;
  - un esperto in progettazione architettonica;
  - un esperto in progettazione urbanistica;
  - un esperto in tutela dei suoli;
  - un esperto in arte e storia;
  - un esperto nella valorizzazione dell'ambiente rurale.
2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione. La CQAP nomina Presidente uno dei propri membri.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Svolge funzioni di coordinatore e verbalizzante, senza diritto di voto, un funzionario del servizio urbanistica

### **Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità**

1. La CQAP si riunisce, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Responsabile del SUE e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti; sono valide in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre membri. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q per chiarimenti;

c) esigenza di sopralluogo.

4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la CQAP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 4.6 e 4.7 dell'Allegato B.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
9. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dai componenti della CQAP, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data.



## APPENDICE I

**Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le**

### **“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

contenute nell'Allegato II dell'“ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO PER LA SEMPLIFICAZIONE E L'UNIFORMAZIONE IN MATERIA DI EDILIZIA approvato con delibera della Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 922 del 28/06/2017.

## QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DE DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. <i>Nel caso si dimostri, a seguito di rilievo topografico, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. <i>Nel caso si dimostri, a seguito di rilievo topografico, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
3-Indice di edificabilità territoriale	UT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. <i>Nel caso del presente RUE è data dal rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (STER)</i>
3 bis – Indice di Utilizzazione fondiaria	UF	<i>Rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.</i>
4.- Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione. <i>Si definisce sub-ambito una porzione di ambito, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.</i>
5 - Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue. <i>Si definisce Comparto edificatorio, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art.23 della L.17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni.</i>
6 - Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7 – Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul>
8 – Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9 – Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10 – Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11-Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza (N. B. <i>si considerano tutte le porzioni dell'edificio, ivi comprese quelli interrati</i> ).
12 - Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13 - Superficie permeabile	SP	<p>Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p> <p><i>Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latistante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.</i></p>
14 - Indice di permeabilità	IPT o IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
15 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
17 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18-Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie

		<p>utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'ali. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19).</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
19 – Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; <ul style="list-style-type: none"> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli (<i>autorimesse e posti auto coperti</i>) ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> </ul> </li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere , i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
20 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono ne superficie utile ne accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline (vedi definizione n.53);</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);</li> <li>• i pergolati a terra (vedi definizione n.54);</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).</li> </ul>
21-Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
22-Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
23 – Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24 – Area dell'insediamento all'aperto	AI	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
25 – Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. (N.B. <i>comprende quindi anche logge e porticati</i> )
26-Volume totale o volumetria-complessiva	VT	<p>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p> <p>Il volume totale comprende quindi, in quanto interni alla sagoma, le logge, i porticati, i volumi in aggetto.</p>
27 – Piano di un edificio		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
28 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
29 - Piano seminterrato		<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in</p>

		<p>media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30</li> </ul>
30 - Piano interrato		<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
31 - Sottotetto		<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).</p> <p>(N.B. Si definiscono "sottotetti tecnici" quelli nei quali l'altezza utile non supera in ogni punto la misura di m. 2,00 (senza tenere conto di eventuali controsoffitti) e le falde del tetto hanno una pendenza compresa fra il 20% e il 30%.)</p>
32- Soppalco		<p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante..</p>
33 - Numero dei piani	NP	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
34 -Altezza lorda		<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>
35-Altezza del fronte	Hf	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota <i>media</i> del terreno posta in aderenza all'edificio <i>come</i> prevista dal progetto (<i>non si considera il dislivello determinato dall'eventuale rampa di accesso ai locali seminterrati, purché' la lunghezza della stessa sia contenuta nei limiti strettamente indispensabili; in tal caso si assume per l'estensione della rampa la quota del suo punto iniziale</i>);</li> <li>- all'estremità superiore, dalla <i>quota media della</i> linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture <i>opache</i> perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul> <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.</p>
36-Altezza dell'edificio	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti.

37-Altezza utile	Hu	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti ( <i>travi ricalate, travetti, punti singolari</i> ). Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. <i>Ai fini della individuazione degli spazi non costituenti SU o SA in quanto aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta)</i>
38 – Altezza virtuale (o altezza media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80. <i>Ai fini del rispetto dei requisiti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura tenendo conto dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</i>
38 bis – Quota Massima		Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la <i>quota massima</i> la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale e si applica con riferimento ai vincoli di rispetto delle aviosuperfici.
39 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità inferiore o uguale a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità < A m. 1,50.
40 – Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41 – Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42 – Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43 – Unità immobiliare	UI	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44 – alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione
45 – Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi

		unitari. L'unità edilizia comprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo a una propria unità edilizia.
46 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
47 – Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
47 bis - Immobile		<i>Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili':</i> - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
47 ter - Costruzione		<i>E' qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.</i> <i>Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie :</i> - gli edifici, - gli impianti, o strutture tecnologiche, - le infrastrutture, - i manufatti diversi.
47 quater - Impianto		<i>Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.</i> <i>Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici) ; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.</i> <i>Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato costituenti pertinenza di</i>

		<i>edifici</i>
<i>47 quinquies - Infrastrutture</i>		<p><i>Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio:</i></p> <p><i>a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone e merci;</i></p> <p><i>b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.</i></p>
<i>47 sexies: Manufatti diversi</i>		<p><i>Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- le opere di sostegno e di contenimento: muri di contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, barriere antirumore e simili;</i></li> <li><i>- le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);</i></li> <li><i>- le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;</i></li> <li><i>- i manufatti di servizio urbano e di arredo: ad es. fontane, fioriere, pergole, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque;-</i></li> <li><i>- le attrezzature sportive di modesta dimensione e pertinenti ad edifici esistenti, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15 , altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;</i></li> <li><i>- le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;</i></li> <li><i>- le opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.</i></li> </ul>
48 - Pertinenza		<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.</p> <p>Sono pertinenze di un'unità immobiliare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;</i></li> <li><i>- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenti di esclusiva pertinenza.</i></li> </ul> <p><i>Ai fini del presente RUE, le autorimesse pertinenti (di cui all'art.3.1.5) non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze.</i></p>
49 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
50 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51 – Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente

		accessibile da uno o più vani interni.
52 – lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura, <i>non praticabile</i> , posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
54 - Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
55 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56 -Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58-Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59 – Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano 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).
60 – <i>Involucro e 'volume riscaldato'</i>		'Involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' di un edificio è la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati). Si definisce volume dell'involucro fuori terra di un edificio la misura in mc. del volume della figura definita involucro fuori terra. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' o 'involucro termico' di un edificio la figura costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi chiusi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' Il volume dell'involucro riscaldato, espresso in mc.
61 – <i>Rapporto di forma( D.Lgs. 311/2006)</i>		Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto S/V, dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).

## Indice analitico delle Definizioni tecniche uniformi

<b>Voce</b>	<b>Numero</b>
Alloggio	44
Altezza del fronte	35
Altezza dell'edificio	36
Altezza lorda	34
Altezza utile	37
Altezza virtuale (o altezza utile media)	38
Ambito	4
Area dell'insediamento all'aperto	24
Balcone	49
Ballatoio	50
Carico urbanistico	9
Comparto	5
Costruzione	47 ter
Distanze	39
Dotazioni territoriali	10
Edificio	46
Edificio unifamiliare	47
Immobile	47 bis
Impianto	47 quater
Indice di copertura	15
Indice di edificabilità territoriale	3
Indice di permeabilità	14
Indice di visuale libera	40
Indice di utilizzazione fondiaria	3 bis
Infrastruttura	47 quinquies
Involucro	60
Lastrico solare	52
Loggia /loggiato	51
Lotto	6
Manufatti diversi	47 sexies
Numero dei piani	33
Parti comuni / condominiali	23
Pensilina	53
Pergolato	54
Pertinenza	48
Piano di un edificio	27
Piano fuori terra	28
Piano interrato	30
Piano seminterrato	29
Portico/Porticato	55

Quota massima	38 bis
Rapporto di forma	61
Sagoma	25
Sedime	11
Soppalco	32
Sottotetto	31
Superficie accessoria	19
Superficie calpestabile	22
Superficie complessiva	21
Superficie coperta	12
Superfici escluse dal computo della SU e della SA	20
Superficie fondiaria	2
Superficie minima di intervento	8
Superficie permeabile	13
Superficie lorda	17
Superficie territoriale	1
Superficie totale	16
Superficie utile	18
Terrazza	56
Tetto verde	59
Tettoia	57
Unità edilizia	45
Unità fondiaria	7
Unità immobiliare	43
Veranda	58
Volume riscaldato	60
Volume tecnico	41
Volume totale o volumetria complessiva	26
Vuoto tecnico	42



## APPENDICE II

**Si riporta di seguito, per comodità di consultazione, la**

**“RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E  
LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ  
EDILIZIAAVENTI UNIFORME E DIRETTA APPLICAZIONE SUL  
TERRITORIO REGIONALE”**

**contenuta nell’Allegato III dell’“ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO PER  
LA SEMPLIFICAZIONE E L’UNIFORMAZIONE IN MATERIA DI EDILIZIA” approvato con  
delibera della Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 922 del 28/06/2017.**



## **RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **A. DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )

DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 2016 n. 222 : Individuazione dei procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio-assenso e comunicazione, di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 3 della Legge 7 agosto 20015 n. 124.

#### **A.1 Edilizia residenziale**

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia)

LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del DL 30 settembre 2003, n.269, convellilo con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n.326), in particolare gli articoli 17, 17-bis e 18. comma 2

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 4 febbraio 2010, n. 279 [Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera e), LR 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, LR 31/2002)]. I contenuti degli Allegati A e B, Sezioni 1 e 2, sono superati da nuovi atti di coordinamento, mentre vigono ancora i contenuti dell'Allegato B, Sezione 3 (Definizione dei contenuti di alcuni elaborati)

DM 2 marzo 2018 Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, in attuazione del DLGS n°222/2016 (GU n.81 del 07/04/2018).

#### **A.2 Edilizia non residenziale**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), in particolare l'art. 5

LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del DL 30 settembre 2003, n.269, convellilo con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n.326), in particolare gli articoli 16-bis comma 1, 17, 17 bis e 18. comma 2

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 4 febbraio 2010, n. 279 [Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera e), LR 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, LR 31/2002)]. I contenuti degli Allegati A e B, Sezioni 1 e 2, sono superati da nuovi atti di coordinamento, mentre vigono ancora i contenuti dell'Allegato B, Sezione 3 (Definizione dei contenuti di alcuni elaborati)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 gennaio 2014, n. 76 [Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'ali. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)]

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 febbraio 2014, n. 193 (Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" - Adempimenti di competenza delle aziende USL in ordine al rilascio dei titoli abilitativi) (*per interventi riguardanti attività produttive e di servizio particolarmente impattanti*)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35) , come modificato dal decreto legislativo 30/06/2016 n. 127.

DM 2 marzo 2018 Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, in attuazione del DLGS n°222/2016 (GU n.81 del 07/04/2018).

### **A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1255 del 28 luglio 2008 (Aspetti della normativa ambientale in relazione agli impianti di biogas di piccola o micro cogenerazione:

primi indirizzi agli Enti locali per uniformare i procedimenti)

DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1793 del 3 novembre 2008 (Direttive in materia di derivazioni d'acqua pubblica ad uso idroelettrico)

DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1198 del 26 luglio 2010 (Misure di semplificazione relative al procedimento per la costruzione e l'esercizio degli impianti di generazione elettrica alimentati da biogas prodotto da biomasse provenienti da attività agricola)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 6 dicembre 2010, n. 28 (Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 26 luglio 2011, n. 51 (Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica)

REGOLAMENTO REGIONALE 16 marzo 2012, n. 1 (Regolamento delle procedure autorizzative relative alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica di competenza regionale in attuazione dell'articolo 16, comma 1, della legge regionale 23 dicembre 2004, n. 26 (disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia)

#### **A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

LEGGE REGIONALE 28 ottobre 2016, n. 18 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabile), in particolare l'art.32.

DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 settembre 2015 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2014-2016 Aggiornamento 2015 - 16

### **B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini**

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 765 del 1967.

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), in part. articolo 13 comma 3.

D.M. 14 gennaio 2008 (approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9

DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE) , in particolare art. 14

## **B.2 Rispetti (*stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo*)**

### **B.2.1 Fasce di rispetto stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

### **B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

### **B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

### **B.2.4 Rispetto cimiteriale**

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57

LEGGE REGIONALE 29 luglio 2004, n. 19 (Disciplina in materia funeraria e di polizia mortuaria) in particolare articoli 4 e 14.

### **B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)**

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)

### **B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163

### **B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori**

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

### **B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 luglio 2010, n. 978 (Nuove direttive della Regione Emilia-Romagna per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2013, n. 2088 (Direttive per l'attuazione dell'art. 2 della L.R. n. 10/1993 e l'aggiornamento delle disposizioni di cui alle deliberazioni n. 1965/1999 e n. 978/2010 in materia di linee ed impianti elettrici fino a 150 mila volts)

LEGGE REGIONALE 25 novembre 2002, n.30 (Norme concernenti la localizzazione di impianti fissi per remittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE AMBIENTE E DIFESA DEL SUOLO E DELLA COSTA 9 dicembre 2002, n. 13481 (Indirizzi per l'applicazione della LR 25 novembre 2002, n. 30, recante "Norme concernenti la localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva e di impianti per la telefonia mobile)

LEGGE REGIONALE 31 ottobre 2000 n. 30 (Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 febbraio 2001, n. 197 (Direttiva per l'applicazione della L.R. 31/10/2000 n. 30 recante "norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico") come modificata e integrata dalla deliberazione della Giunta regionale 21 luglio 2008, n. 1138

LEGGE REGIONALE 22 febbraio 1993, n. 10 (Norme in materia di opere relative a linee ed impianti elettrici fino a 150 mila volts. Delega di funzioni amministrative)

#### **B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

(A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)



MINISTRO DELL'INTERNO DECRETO 3 febbraio 2016 - A decorrere dal 12.5.2016 entra in vigore la regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio dei depositi di gas naturale con densità non superiore a 0,8 e dei depositi di biogas, anche se di densità superiore a 0,8

#### **B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55

#### **B.3 Servitù militari**

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

#### **B.4 Accessi stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

LEGGE REGIONALE 21 aprile 1999, n. 3 (Riforma del sistema regionale e locale), in particolare articolo 164

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

#### **B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

LEGGE REGIONALE 17 dicembre 2003, n. 26 (Disposizioni in materia di pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose)

#### **B.6 Siti contaminati**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

DECRETO DEL MINISTRO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 12 febbraio 2015, n. 31 (Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152)

## **C. VINCOLI E TUTELE**

**C.1 Beni culturali** (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

**C.2 Beni paesaggistici**

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III

LEGGE REGIONALE 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), in particolare Titolo 111-bis (Tutela e valorizzazione dei paesaggi), articoli 40-bis e seguenti

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

**C.3 Vincolo idrogeologico**

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2000, n. 1117 (Direttiva regionale concernente le procedure amministrative e le norme tecniche relative alla gestione

del vincolo idrogeologico, ai sensi ed in attuazione degli artt. 148, 149, 150 e 151 della LR 21 aprile 1999, n. 3 "Riforma del sistema regionale e locale")

#### **C.4 Vincolo idraulico**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2015, n. 13 (Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni sulla Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni), in particolare articolo 15, comma 10, che conferisce ai servizi territoriali di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriali e la protezione civile le funzioni relative al rilascio del nullaosta idraulico

DECRETO LEGISLATIVO 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni), come attuato dai Piani di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dei tre distretti idrografici operanti sul territorio regionale (Distretto del fiume Po, dell'Appennino Settentrionale e dell'Appennino Centrale), a loro volta recepiti nelle varianti ai PAI vigenti sul medesimo territorio regionale

#### **C.5 Aree naturali protette**

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

LEGGE REGIONALE 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000)

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2011, n. 24 (Riorganizzazione del sistema regionale delle Aree protette e dei Siti della Rete Natura 2000 e istituzione del Parco regionale dello Stirene e del Piacenziano)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 8 febbraio 2010, n. 343 (Direttiva relativa alle modalità specifiche e agli aspetti procedurali del rilascio del nulla-osta da parte degli enti di gestione delle aree protette (artt. 40 e 49 della LR 6/2005))

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 settembre 2012 n. 1286 (Linee guida in materia di istituzione pianificazione e gestione dei paesaggi naturali e seminaturali protetti - LR.6/2005)

#### **C.6 Siti della Rete Natura 2000**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

LEGGE REGIONALE 14 aprile 2004, n. 7 (Disposizioni in materia ambientale. Modifiche ed integrazioni a leggi regionali)

LEGGE REGIONALE 17 febbraio 2005, n. 6 (Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000)

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2011, n. 24 (Riorganizzazione del sistema regionale delle Aree protette e dei Siti della Rete Natura 2000 e istituzione del Parco regionale dello Stirene e del Piacenziano)

LEGGE REGIONALE 30 luglio 2015, n. 13 (Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni sulla Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni), in particolare articolo 18

LEGGE REGIONALE 29 dicembre 2015, n. 22 (Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2016), in particolare articolo 20, modificata da LR 9/2016, art.22

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 2007, n. 1191 (Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'ali. 2 comma 2 della L.R. n.7/04)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 maggio 2009, n. 667 (Disciplinare tecnico per la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle opere di difesa della costa nei siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS))

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 OTTOBRE 2013, n. 1419

(Misure Generali di Conservazione dei siti Natura 2000 (SIC e ZPS). Recepimento DM n. 184/07 "Criteri minimi uniformi per la definizione di Misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 MAGGIO 2016 n. 74

(Approvazione delle Misure Specifiche di Conservazione e/o dei Piani di Gestione dei siti Natura 2000 della Regione Emilia-Romagna)

#### **C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

LEGGE REGIONALE 18 maggio 1999, n. 9 (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 luglio 2010, n. 987 (Direttiva sulle modalità di svolgimento delle procedure di verifica (screening) normale dal Titolo II e delle procedure di Via normale dal Titolo III della LR n. 9 del 1999)

#### **D. NORMATIVA TECNICA**

##### **D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)**

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344

LEGGE REGIONALE 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) in particolare articolo 2

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63. 65, Allegato IV e Allegato XIII

## **D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica**

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (*Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone*) Allegato A (*classificazione sismica dei comuni italiani*)

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo IV, per quanto non diversamente disposto dalla L.R. n. 19 del 2008

LEGGE REGIONALE 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 dicembre 2011, n. 1878 (Approvazione dell'atto di indirizzo recante la "Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica (MUR))

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 settembre 2011, n. 1373 (Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'ali. 12, comma 1 e dell'ali. 4, comma 1 della LR n. 19 del 2008)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 luglio 2011, n. 1126 (Definizione del rimborso forfettario per le spese istruttorie relative alle autorizzazioni sismiche e ai depositi dei progetti strutturali, ai sensi dell'ali. 20 della LR n. 19 del 2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico")

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2016, n. 2272 (Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. n. 19 del 2008)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 2009, n. 1661, (Approvazione elenco categorie di edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile ed elenco categorie di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 DICEMBRE 2011, N. 1879  
(Approvazione dell'atto di indirizzo in merito alla definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ai fini dell'applicazione del paragrafo 8.4.1 delle NTC - 2008 e della L.R. n. 19 del 2008)  
DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

### **D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

### **D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo III

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

### **D.5 Sicurezza degli impianti e qualità dell'aria ; prevenzione delle cadute dall'alto**

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)  
Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) approvato dall'Assemblea Legislativa con deliberazione n. 115 dell'11 aprile 2017 e in particolare gli articoli 24, 25 e 26 NTA.

LEGGE REGIONALE 2 marzo 2009, n. 2 (Tutela e sicurezza del lavoro nei cantieri edili e di ingegneria civile), in particolare articolo 6

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 giugno 2015, n. 699 (Approvazione nuovo "Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'ali. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n. 2; dell'articolo 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20")

#### **D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

#### **D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

NOTA REGIONALE n. 149800 del 20/06/2013 (Indicazioni per la rimozione di materiale contenente amianto disperso in aree agricole a seguito degli eventi calamitosi del 3 maggio 2013) e in particolare l'allegato 1 (Interventi di rimozione di materiali contenenti amianto dispersi in aree agricole: aspetti di sanità pubblica)

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 19 novembre 2012 n.1696 (Linee di indirizzo regionali per la classificazione dei giacimenti di ofioliti, l'individuazione delle modalità di coltivazione e delle misure tecniche per il contenimento del rischio correlato e per l'utilizzo dei materiali estratti in funzione del loro contenuto di amianto. )

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 29/10/1996 n. 2580, approvata dall'Assemblea Regionale dell'Emilia Romagna l'il dicembre 1996 (prot. n. 12155/1.2) - ( Piano regionale di protezione dell'ambiente, di decontaminazione, di smaltimento e di bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto.)

#### **D.8 Requisiti minimi di prestazione energetica e certificazione energetica degli edifici.**

LEGGE REGIONALE 23 dicembre 2004 n. 26 (Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 4 marzo 2008, n. 156 (Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici) e s.m.i. - Vedi in particolare le disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica, in particolare quelle riportate ai punti 1, 3 e 4 nonché agli allegati 1,2,3,4,5,13, e 15, che continuano a trovare applicazione per le varianti in corso d'opera e per le variazioni essenziali relative a titoli edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore della DGR 967/2015

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 967 del 20 luglio 2015 (Approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici) come modificata dalla DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n.1715 del 24 ottobre 2016 (Modifiche all'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, (pubblicata sul BUR n. 329/2016)

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 1275 del 7 settembre 2015 (Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica)

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 7 marzo 2016, n. 304 (Sistema di certificazione energetica degli edifici: determinazione del contributo richiesto ai soggetti certificatori ai sensi del comma 7 dell'ali. 25-ter della L.R. n. 26 del 2004 e modifiche agli Allegati della deliberazione di Giunta regionale n. 1275/2015)

#### **D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici**



### **D.9.1 Inquinamento acustico**

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

LEGGE REGIONALE 9 maggio 2001, n. 15 (Disposizioni in materia di inquinamento acustico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 aprile 2004, n. 673 (Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 9/05/01, n.15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico")

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2002, n. 45 (Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per particolari attività ai sensi dell'articolo 11, comma 1 della LR 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico") in particolare punto 3 della Direttiva, relativa ai "cantieri"

### **D.9.2 Requisiti acustici passivi degli edifici.**

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

### **D.10 Produzione di materiali da scavo**

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

DPR n.120/2017 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto -legge 12 settembre 2014, n.133, convertito con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164".

### **D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 giugno 2003, n. 1053 (Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del d.lgs 11 maggio 1999, n. 152 come

modificato dal DLgs 18 agosto 2000, n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 febbraio 2005, n. 286 (Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne (art. 39, DL<sup>s</sup> 11 ma<sup>io</sup> 1999, n. 152)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 18 dicembre 2006, n. 1860 (Linee guida di indirizzo per la gestione acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia in attuazione della deliberazione G.R. n. 286 del 14/2/2005)

#### **D.12 Prevenzione inquinamento luminoso**

LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)

DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 1732 del 12 novembre 2015 - "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico"

### **E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI**

#### **E.1 Strutture commerciali**

LEGGE REGIONALE 5 luglio 1999 n. 14 (Disciplina del commercio in sede fissa)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 23 settembre 1999, n. 1253, (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'ali. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14), come modificata dalle delibere del Consiglio regionale n. 344/2002 e n. 653/2005 e dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 155/2008

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 febbraio 2000, n. 1410 (Criteri per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 ottobre 2000, n. 1705, (Approvazione modulistica), come modificata dalla delibera della Giunta regionale 24 marzo 2003, n. 480 e dalla delibera della Giunta regionale 19 dicembre 2005, n. 2198

#### **E.2 Strutture ricettive**

LEGGE REGIONALE 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)

LEGGE REGIONALE 9 aprile 1990, n. 28 (Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna))

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 luglio 2009, n.1017 come modificata dalle delibere di Giunta regionale n. 1301/2009 e n. 1565/2013 (Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2007, n. 916 come modificata dalla delibera della Giunta regionale n. 1515/2012 (Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti dell'esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 2004, n. 2150 come modificata dalla delibera della Giunta regionale n. 803 del 4 giugno 2007 (Approvazione degli

standard strutturali e requisiti di esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive all'aria aperta: aperte al pubblico, non aperte al pubblico e aree di sosta)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 dicembre 2005, n. 2186 come modificata dalla Delibera della Giunta regionale n. 802 del 4 giugno 2007 (Approvazione dei requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere e della tipologia ricettiva degli appartamenti ammobiliati per uso turistico)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 novembre 2004, n. 2149 (Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione)

### **E.3 Strutture per l'agriturismo**

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5

LEGGE REGIONALE 31 marzo 2009, n. 4 (Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2011, n. 987 (Modifiche e approvazione criteri di attuazione del settore agriturismo)

### **E.4 Impianti di distribuzione del carburante**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 8 maggio 2002, n. 355 come modificata dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 208/2009 (Norme regionali di indirizzo programmatico per la realizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti).

### **E.5 Sale cinematografiche**

LEGGE REGIONALE 28 luglio 2006, n. 12 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 28 febbraio 2012, n. 71 (Programma quadriennale 2012-2015 per l'insediamento di attività cinematografiche e atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28 luglio 2006, n. 12 e dell'art. 16 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20)

### **E.6 Scuole e servizi educativi**

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

LEGGE REGIONALE 10 gennaio 2000, n. 1 (Norme in materia di servizi educativi)

DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA 25 luglio 2012, n. 85 (Direttiva in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia e relative norme procedurali. Disciplina dei servizi ricreativi e delle iniziative di conciliazione)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

### **E.7 Associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato**

LEGGE REGIONALE 9 dicembre 2002, n. 34 (Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale), in particolare articolo 16 (Destinazione d'uso delle sedi e dei

locali associativi)

LEGGE REGIONALE 21 febbraio 2005, n. 12 (Norme per la valorizzazione delle organizzazioni di volontariato), ed in particolare l'articolo 11 (Disposizioni in materia di edilizia)

#### **E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande**

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

LEGGE REGIONALE 26 luglio 2003, n. 14 (Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande) in particolare articolo 8. commi 5 e 6  
REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELLA REGIONALE 2 LUGLIO 2007, n. 970 (Recepimento "Linee guide applicative del reg. 852/04/ce sull'igiene dei prodotti alimentari" e "Linee guida applicative del reg. 853/04/ce sull'igiene dei prodotti di origine animale" oggetto di accordi sanciti in sede di Conferenza Stato-Regioni)

#### **E.9 Impianti sportivi**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

LEGGE REGIONALE 31 maggio 2017, n. 8 (Norme per la promozione e lo sviluppo delle attività motorie e sportive)

#### **E.10 Strutture Termali**

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 14 febbraio 2005, n. 218 (Autorizzazione all'esercizio degli stabilimenti termali dell'Emilia-Romagna. Recepimento con puntualizzazioni dell'accordo Stato-Regioni - 23 settembre 2004)

#### **E.11 Strutture Sanitarie**

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

LEGGE REGIONALE 12 ottobre 1998, n. 34 (Norme in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private in attuazione del DPR 14 gennaio 1997) - come modificata dalla LR 12 marzo 2003 n. 2 e da LR 19 febbraio 2008 n. 4. - in particolare articolo 8

LEGGE REGIONALE 19 febbraio 2008, n. 4. (Disciplina degli accertamenti della disabilità - ulteriori misure di semplificazione ed altre disposizioni in materia sanitaria e sociale) in particolare Titolo IV - Autorizzazione ed accreditamento delle attività sanitarie) in particolare articolo 18

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 marzo 2000, n. 555 (Autorizzazione alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie, di cui all'ari. 8 ter, DLgs 502/1992 e successive modificazioni. Primi adempimenti)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 marzo 2000, n. 564 (Direttiva regionale per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali e semiresidenziali per minori, portatori di handicap, anziani e malati di aids, in attuazione della L.R. 12/10/1998, n. 34)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 febbraio 2004, n. 327 (Applicazione della LR 34/98 in materia di autorizzazione e di accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie e dei professionisti alla luce dell'evoluzione del quadro normativo nazionale. Revoca di precedenti provvedimenti)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 giugno 2004, n. 1099 (Differimento al 31/12/2004 della data di scadenza delle domande di autorizzazione all'esercizio da parte dei professionisti titolari di studio soggetti a regime di autorizzazione sanitaria e modifica del modello di domanda di cui alla DGR 327/2004)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 dicembre 2004, n. 2520 (Autorizzazione all'esercizio degli studi odontoiatrici singoli o associati. Modifiche ed integrazioni alle DGR n. 327/04 e n. 1099/04)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 gennaio 2005, n. 26 (Applicazione della L.R. 34/98 in materia di autorizzazione e di accreditamento istituzionale delle strutture residenziali e semiresidenziali per persone dipendenti da sostanze d'abuso ulteriori precisazioni)

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SANITÀ DELLA REGIONE 11/10/2005, n. 14526 (Indicazioni operative per l'accertamento del possesso dei requisiti per l'autorizzazione all'esercizio degli studi odontoiatrici)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2008, n. 1156 (Definizione delle tipologie di studi e strutture soggetti ad autorizzazione per l'esercizio di attività sanitaria)

#### **E.12 Strutture veterinarie**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 ottobre 2005 n. 1584 (Definizione dei requisiti strutturali, tecnologici ed organizzativi minimi richiesti per l'erogazione delle prestazioni veterinarie da parte delle strutture pubbliche e private)

#### **E.13 Sale da gioco e sale scommesse**

LEGGE REGIONALE 04 luglio 2013, n. 5 (Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico), in particolare

l'articolo 6 (Apertura ed esercizio dell'attività), commi da 3-bis a 3-quinquies sui titoli abilitativi edilizi occorrenti; vedi anche gli artt. 18 e 48, comma 5, LR 18/2016 (TU Legalità)

LEGGE REGIONALE 28 ottobre 2016, n. 18 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) vedi in particolare gli articoli 18 e 48, comma 5, che subordina ad una deliberazione di Giunta regionale l'applicazione del comma 2-bis dell'ali. 6 LR 5/2013, sulla distanza di 500 m per le sale da gioco (vedi DGR n. 831/2017)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 giugno 2017, n. 831 (Modalità applicative del divieto alle sale gioco e alle sale scommesse e alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (LR 5/2013 come modificata dall'ali. 48 LR 18/2016).

## APPENDICE III

**Si riporta di seguito, per comodità di consultazione, la**

**“TABELLA DI CORRISPONDENZA FRA L’INDICE DEL RUE E L’INDICE-TIPO PER I REGOLAMENTI EDILIZI PREVISTO NELL’ALLEGATO I DELL’ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO PER LA SEMPLIFICAZIONE E L’UNIFORMAZIONE IN MATERIA EDILIZIA APPROVATO CON D.G.R. N. 922 DEL 28/06/2017”.**

## **CORRISPONDENZA TRA L'INDICE DEL RUE E L'INDICE –TIPO PER I REGOLAMENTI EDILIZI**

### **PARTE PRIMA - PRINCIPALI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Trova corrispondenza nelle norme della L.R. n. 15/2013 nonché nel RUE ai Capi 1.1, 1.2, 1.5 e 1.6 del Titolo I, al Titolo II e nelle Appendici I e II

### **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

Trova corrispondenza nelle norme della L.R. n. 15/2013 nonché nel RUE al TITOLO VI nonché nei regolamenti interni di funzionamento del SUE e del SUAP

##### **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

Trova corrispondenza nelle norme della L.R. n. 15/2013 nonché nell'Allegato B "Procedure ed adempimenti del processo edilizio e sanzioni"

#### **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

Trova corrispondenza nelle norme della L.R. n. 15/2013

##### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

Trova corrispondenza nelle norme della L.R. n. 15/2013

#### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.**

##### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

Trova corrispondenza nel RUE nel Capo 1.2 , nel Capo 5.1, nel Capo 5.2 , nonché nell'Appendice II.

##### **Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**

Trova corrispondenza nei Capi 3.1, 3.3, nell'art. 3.3.4 nonché nell'Allegato A "Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e piste ciclabili"

##### **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

Trova corrispondenza nel capo 3.5 del RUE nonché negli art.3.3.4, e nell'Allegato C "Criteri di intervento per la realizzazione del bosco della cintura urbana"

##### **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

Trova corrispondenza nel Capo 3.4 del RUE

##### **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**



Trova corrispondenza nei capi 3.1, 3.6, 5.1, 5.3 del RUE, nonché negli artt. 4.1.2, 4.1.4,

**Capo VI - Elementi costruttivi**

Trova corrispondenza nei capi 5.1, 5.3 del RUE, nell'art. 4.6.11, oltre che nell'Appendice II.

**TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Trova corrispondenza nell'Allegato B - Procedure e adempimenti del processo edilizio e sanzioni.

**TITOLO V – NORME TRANSITORIE**

(nel RUE non vi sono norme transitorie)