

# Comune di San Giorgio Piacentino

Provincia di Piacenza



## Progettista incaricato e coordinatore

arch. Enrico De' Benedetti

Firma .....

## Responsabile di Procedimento Comune di San Giorgio P.no

geom. Marco Silvotti

**REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**  
in adeguamento alla L.R. 15 del 31 Luglio 2013

## QUADRO NORMATIVO

**Codice commessa:** 017-P-2007E PSC SanGiorgio

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROL
00	NOV 2013	Controdeduzione		

Adottato con Delibera del C.C. n° **29** del 25/05/2013

Approvato con Delibera del C.C. n° del 30/11/2013

## Consulenti esterni



Società del Gruppo Giglio  
Direttore Tecnico arch. Sergio Morlacchini  
Responsabile legale Bruno Giglio

Dott. Geol. Paolo Mancioffi

## Indice generale

<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>10</b>
Art. 1 – Contenuti del RUE.....	10
Art. 2 – Elaborati costitutivi.....	11
Art. 3 – Contenuti degli elaborati cartografici.....	11
Art. 4 – Principi interpretativi e applicativi.....	11
Art. 5 – Salvaguardia.....	11
<b>TITOLO 2 – IL SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE.....</b>	<b>13</b>
Art. 6 – Reticolo idrografico minore, e corsi d’acqua secondari .....	13
Art. 7 – Aree di valore ambientale denominate “Parco urbano del Nure” e “Parco del Riglio”.....	13
Art. 8 – Tutela e sviluppo del verde urbano ed extra urbano .....	13
<b>TITOLO 3 – Il Sistema insediativo.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 – Ambiti ed elementi urbani ed extraurbani di valenza architettonico – testimoniale.....</b>	<b>15</b>
Art. 9 – Ambiti storici .....	15
Art. 10 – Centro Storico.....	15
Art. 11 – Destinazioni d’Uso .....	15
Art. 12 – Superamento delle barriere architettoniche.....	16
Art. 13 – Edifici isolati di valore storico architettonico e/o testimoniale .....	16
Art. 14 – Tipologie di intervento per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio .....	16
<b>CAPO 2 – Ambiti di particolare interesse storico, archeologico e testimoniale.....</b>	<b>17</b>
Art. 15 – Obbligo di redazione relazione geologica e/o tecnica ai sensi del D.M. LL. PP. 11/03/1988 .....	17
Art. 16 – Aree ed Elementi di particolare interesse storico e/testimoniale .....	17
Art. 17 – Zone ed elementi di interesse archeologico: aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti .....	17
<b>CAPO 3 – Ambito Urbano Consolidato .....</b>	<b>18</b>
Art. 18 – Obbligo di redazione relazione geologica e/o tecnica ai sensi D. M. LL. PP. 11/03/1988 .....	18
Art. 19 – Ambito Urbano Consolidato: tessuto residenziale misto capoluogo e nuclei frazionali .....	18
Art. 20 – Ambito consolidato a bassa densità 1 – uso prevalente residenziale .....	18
Art. 21 – Ambito consolidato a bassa densità 2 – uso prevalente residenziale .....	19
Art. 22 – Ambito consolidato a media densità 1 – uso prevalente residenziale .....	19

Art. 23 – Ambito consolidato a media densità 2 – uso prevalente residenziale	19
Art. 24 – Ambito consolidato a bassa densità di ricucitura – Bd Ric	20
Art. 25 – Ambito attuato con Piani Preventivi residui dal PRG	20
Art. 26 – Verde privato tipo 1	20
Art. 27 – Verde privato tipo 2	21
Art. 28 – Verde privato tipo 3	21
Art. 29 – Ambiti in corso di Trasformazione –	22
Art. 30 – Tessuto Produttivo consolidato	22
Art. 31 – Ambiti Produttivi esistenti: AP1 – AP2	23
Art. 32 – Ambito Produttivo di Ricucitura – AP Ric	23
Art. 33 – Area militare residenziale “Villaggio Azzurro”	24
Art. 34 – Ambiti di Riqualficazione 1 – all’interno del Perimetro “Tessuto Edilizio di Ricucitura”	24
Art. 35 – Ambiti di Riqualficazione 2	24
Art. 36 – Tessuto turistico e ricreativo località San Damiano e Cascinotta di Rizzolo	25
Art. 37 – Impianto Fisso per la Trasformazione degli Inerti con annesso centro di stoccaggio per rifiuti speciali inerti – località S. Damiano	27
<b>TITOLO 4 – Il Sistema delle dotazioni territoriali</b>	<b>28</b>
Art. 38 – Sistema delle dotazioni territoriali	28
Art. 39 – Attrezzature e spazi collettivi	28
Art. 40 – Attrezzature ed impianti tecnici e generali di rilievo comunale	28
Art. 41 – Strade di collegamento territoriale	28
Art. 42 – Strade di penetrazione e di collegamento	28
Art. 43 – Parcheggi in zona turistica	29
Art. 44 – Verde sportivo scoperto	29
Art. 45 – Verde pubblico attrezzato, parchi, giardini e impianti sportivi urbani ecc	29
Art. 46 – Servizi Scolastici per l’Istruzione e per l’Educazione	30
Art. 47 – Servizi civici, sociali, sanitari e religiosi	30
Art. 48 – Cimiteri	31
Art. 49 – Aree ed attrezzature tecnologiche ed ecologiche	31
Art. 50 – Infrastrutture tecnologiche	32
Art. 51 – Discariche	32
<b>TITOLO 5 – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE</b>	<b>33</b>
Art. 52 – Classificazione dell’Ambito Agricolo	33
Art. 53 – Destinazioni d’uso	33
Art. 54 – Computo delle superfici e vincolo di inedificabilità	34
Art. 55 – Modalità di intervento nell’ambito rurale	34
Art. 56 – Indici edilizi per l’Ambito Rurale	34

Art. 57 - Impianti zootecnici intensivi U 5.4 .....	38
Art. 58 - Edifici esistenti nel territorio extraurbano .....	39
Art. 59 - Ambito Agricolo Periurbano di Cintura .....	41
Art. 60 - Ambito agricolo di rispetto e valorizzazione di fabbricati con valore storico, o architettonico.....	41
<b>TITOLO 6 - SISTEMA DELLA MOBILITA'</b> .....	<b>42</b>
Art. 61 - Strade.....	42
Art. 62 - Percorsi ciclabili, ciclo-pedonali e naturalistici.....	45
Art. 63 - Aree per parcheggio.....	48
Art. 64 - Piazze ed aree pedonalizzate.....	56
Art. 65 - Aree verdi urbane. progettazione pluri-sensoriale del verde pubblico.....	56
Art. 66 - Direttrici di sviluppo urbano e la relativa viabilità.....	60
Art. 67 - Strutture di servizio alla mobilità. ....	61
Art. 68 - Aree di servizio .....	62
Art. 69 - Divieto di installazioni pubblicitarie .....	63
<b>TITOLO 7 - COMMERCIO</b> .....	<b>64</b>
Art. 70 - Attività soggette al presente regolamento.....	64
Art. 71 - Esercizi di vicinato.....	64
Art. 72 - Classificazione degli esercizi.....	67
Art. 73 - Esercizi di media distribuzione (Art 8 D.Lgs. n. 114/1998): autorizzazione per apertura nuovo esercizio - concentrazione - trasferimento di sede - ampliamento di superficie - accorpamento - estensione settore merceologico .....	67
Art. 74 - Esercizi media distribuzione - Comunicazioni.....	69
Art. 75 - Centro Commerciale.....	70
Art. 76 - Forme speciali di vendita.....	71
Art. 77 - Area Mercatale di San Damiano .....	71
Art. 78 - Vendite straordinarie.....	72
Art. 79 - Commercio cose usate.....	72
Art. 80 - Commercio prodotti soggetti a norme speciali : carni-fresche/latte-fresco/funghi-freschi/ottica/audiologica/ortopedia/sanitari/erboristeria preziosi/fito-sanitari/piante-da-riproduzione ecc.....	72
Art. 81 - Vendita di diversi prodotti in unica confezione.....	72
Art. 82 - Commercio all'ingrosso.....	72
Art. 83 - Verifica periodica standard di servizio.....	73
Art. 84 - Revoca delle autorizzazioni.....	73
Art. 85 - Sanzioni.....	73
Art. 86 - Disposizioni finali.....	73
Art. 87 - Superficie di vendita.....	73
Art. 88 - Parcheggi Pertinenziali.....	74

Art. 89 – Area commerciale integrata.....	74
Art. 90 – Poli funzionali.....	74
Art. 91 – Aree Programma.....	75
Art. 92 – Standard Urbanistici.....	75
Art. 93 – Dotazione di parcheggi pertinenziali.....	75
Art. 94 – L’individuazione di aree idonee.....	77
Art. 95 – Insediamento di nuovi esercizi di vicinato.....	77
Art. 96 – Insediamenti di nuove medie strutture di vendita.....	77
Art. 97 – Condizioni di accessibilità per le medio-grandi e grandi strutture di vendita.....	78
Art. 98 – Suddivisione in Zone.....	79
Art. 99 – Indirizzi per la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione delle attività commerciali nelle aree urbane e in quelle di particolare pregio storico, insediativo, archeologico, artistico, ambientale o territoriale.....	80
Art. 100 – Disciplina delle attività commerciali nella ZONA 1.....	80
Art. 101 – Disposizioni inerenti le attività commerciali in Zona 2.....	81
Art. 102 – Disposizioni inerenti le attività commerciali in Zona 3.....	82
Art. 103 – Osservatorio del commercio.....	82
Art. 104 – Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita (In applicazione dell’Art. 8, comma 3, del D. Lgs. Nr. 114/98 e dell’Art. 3, comma 6, della L.R. Nr. 14/99).....	82
Art. 105 – Trasferimento di sede.....	83
Art. 106 – Concentrazione ed accorpamento.....	83
Art. 107 – Ampliamento della superficie di vendita.....	83
Art. 108 – Modalità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita...83	83
Art. 109 – Modalità di ampliamento delle medio-grandi strutture di vendita...83	83
Art. 110 – Variazione merceologica.....	84
Art. 111 – Nuove aperture.....	84
Art. 112 – Modalità di insediamento delle medio-piccole strutture di vendita..84	84
Art. 113 – Modalità di insediamento delle medio-grandi strutture di vendita..84	84
Art. 114 – Validita’ dei criteri comunali di cui al presente Titolo 7.....	84
<b>TITOLO 8 – Destinazioni d’Uso nel territorio di cui agli dall’Art. 158 all’Art. 165 QN RUE.....</b>	<b>85</b>
Art. 115 – Usi del Territorio Gli usi ammessi sono articolati in 6 gruppi di categorie funzionali. ....	85
Art. 116 – Dotazione minima di parcheggi pubblici P1 e privati P3 .....	86
Art. 117 – Perequazione Urbanistica.....	87
Art. 118 – Determinazione della capacità edificatoria massima .....	88
Art. 119 – Determinazione del Rapporto di Valore Perequativo .....	89
Art. 120 – Dotazioni Territoriali: Attrezzature Spazi collettivi, Reti Tecnologiche – determinazione delle quantità minime -.....	90

Art. 121 - Attrezzature, Spazi Collettivi e Reti Tecnologiche: Criteri ed Indirizzi per la monetizzazione.....	90
Art. 122 - Utilizzazione degli Indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo .....	93
<b>TITOLO 9 - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E TIPOLOGIE INTERVENTI.....</b>	<b>94</b>
Art. 123 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA ...	94
<b>TITOLO 10 - DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE TIPOLOGIE INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>104</b>
Art. 124 - Manutenzione ordinaria - MO - .....	104
Art. 125. - Manutenzione straordinaria - MS -.....	104
Art. 126. - Restauro Scientifico - RS -.....	105
Art. 127 - Restauro e Risanamento Conservativo - RRC -.....	106
Art. 128 - Ripristino Tipologico - RTip -.....	106
Art. 129 - Recupero e risanamento delle aree libere .....	107
Art. 130 - Cambio della destinazione d'uso .....	108
Art. 131 - Ristrutturazione Edilizia - RE - .....	109
Art. 132 - Ristrutturazione Urbanistica - RU -.....	109
Art. 133 - Realizzazione di opere interne .....	109
Art. 134 - Realizzazione opere esterne di adeguamento estetico-architettonico .....	110
Art. 135 - Eliminazione barriere architettoniche .....	110
Art. 136 - Installazione impianti tecnologici .....	110
Art. 137 - Realizzazione manufatti pertinenziali ad edifici esistenti .....	111
Art. 138 - Demolizione - Dem -.....	111
Art. 139 - Recupero abitativo del sottotetto .....	111
Art. 140 - Significativi movimenti Terra .....	111
Art. 141 - Ampliamento - N2 -.....	112
Art. 143 - Attrezzature e urbanizzazione del territorio - N4 -.....	112
Art. 144 - Occupazione suoli con depositi a cielo aperto - N5 -.....	113
Art. 145 - Costruzioni temporanee - N6 .....	113
Art. 146 - Opere di arredo urbano - N7 -.....	113
Art. 147 - Opere di arredo e allestimento verde - N8 -.....	114
Art. 148 - Strutture sportive e ricreative all'aperto - N9 -.....	114
Art. 149 - Opere cimiteriali - N10 -.....	114
Art. 150 - Impianti distribuzione carburante - N11 -.....	114
Art. 151 - Coltivazione di cave - N12 -.....	114
Art. 152 - Campeggi - N13 -.....	115
Art. 153 - Occupazione di suolo pubblico - N14 -.....	115
Art. 154 - Recinzioni, passi carrai e rampe - N15 -.....	115
Art. 155 - Impianti pubblicitari, propagandistici e segnaletica in genere - N16 -.....	116
Art. 156 - Impianti demolizioni di rottami - N17 -.....	116

Art. 157 – Realizzazione di serre bioclimatiche – N18 – .....	116
<b>TITOLO 11 – GLI USI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>117</b>
Art. 158 – Usi residenziali.....	117
Art. 159 – Usi sociali a livello di quartiere.....	117
Art. 160 – Usi produttivi locali.....	117
Art. 161 – Usi terziari diffusi.....	118
Art. 162 – Usi terziari specializzati.....	118
Art. 163 – Usi produttivi agricoli.....	119
Art. 164 – Usi speciali.....	120
<b>TITOLO 12 – COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....</b>	<b>122</b>
Art. 165 – Definizione e compiti Commissione CQAP.....	122
Art. 166 – Composizione.....	123
Art. 167 – Modalità di funzionamento.....	123
Art. 168 – Dichiarazione di indirizzi.....	124
<b>TITOLO 13 – LO SPORTELLO UNICO PER L’EDILIZIA E LE ATTIVITA’ PRODUTTIVE.....</b>	<b>127</b>
Art. 169 – Sportello unico per l’edilizia.....	127
Art. 170 – Sportello unico per le attività produttive.....	128
Art. 171 – Disposizioni transitorie sullo Sportello unico per l’edilizia e sulla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	128
<b>TITOLO 14 – Gli strumenti preventivi.....</b>	<b>129</b>
Art. 172 – Gli strumenti.....	129
Art. 173 – Richiesta di intervento urbanistico.....	129
Art. 174 – Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione.....	129
Art. 175 – Aree destinate agli standard urbanistici e dotazioni territoriali...130	
Art. 176 – Iniziativa dei proprietari.....	130
Art. 177 – Inerzia dei proprietari.....	130
Art. 178 – Strumenti preventivi per interventi in zona agricola.....	131
<b>TITOLO 15 – I soggetti legittimati a svolgere attività edilizia.....</b>	<b>132</b>
Art. 179 – I soggetti aventi titolo .....	132
Art. 180 – Definizione di imprenditore agricolo a titolo principale.....	132
<b>TITOLO 16 – La valutazione preventiva degli interventi edilizi.....</b>	<b>133</b>
Art. 181 – Modalità di presentazione e contenuti.....	133
Art. 182 – Modalità di rilascio.....	133
Art. 183 – Validità.....	133
<b>TITOLO 17 – Titoli abilitativi .....</b>	<b>134</b>
Art. 184 – I titoli abilitativi.....	134
Art. 185 – Procedure abilitative speciali.....	134
Art. 186 – Requisiti opere edilizia.....	135
Art. 187 – Atti Regionali di Coordinamento Tecnico.....	136
Art. 188 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSRTUIRE.....	137
Art. 189 – Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attivita’....137	
Art. 190 – Interventi soggetti a comunicazione inizio lavori.....	138

<b>TITOLO 18 – Disciplina del permesso di costruire.....</b>	<b>140</b>
Art. 191 – Modalità di presentazione .....	140
Art. 192 – Procedimento .....	140
Art. 193 – Procedimento per la richiesta impianti produttivi di beni e servizi .....	141
Art. 194 – Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi.....	143
Art. 195 – Modalità di rilascio.....	144
Art. 196 – Decadenza e annullamento.....	144
Art. 197 – Trasferimento e voltura.....	145
Art. 198 – Permesso di costruire in deroga.....	145
<b>TITOLO 18 – Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.....</b>	<b>146</b>
Art. 199 – Disciplina della SCIA.....	146
Art. 200 – SCIA CON INIZIO LAVORI DIFFERITO.....	147
Art. 201 – VALIDITA’ DELLA SCIA .....	147
<b>TITOLO 19 – Disciplina della Attività Edilizia Libera.....</b>	<b>148</b>
Art. 202 – ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA .....	148
<b>TITOLO 20 – Disciplina delle verifiche di compatibilità ambientale .....</b>	<b>150</b>
Art. 203 – Analisi di Impatto Ambientale.....	150
Art. 204 – Studio di Impatto Ambientale.....	150
<b>TITOLO 21 – Titoli abilitativi: documentazione a corredo e gli elaborati di progetto.....</b>	<b>151</b>
Art. 205 – Documenti e Allegati alla Segnalazione Certificata di inizio attività .....	151
Art. 206 – Documenti e Allegati alla denuncia di Permesso di Costruire.....	152
Art. 207 – Elaborati di progetto in caso di SCIA e PdC.....	154
<b>TITOLO 22 – I titoli abilitativi: altre tipologie di intervento.....</b>	<b>157</b>
Art. 208 – Opere urgenti.....	157
Art. 209 – Ripristino dello stato dei luoghi.....	157
<b>TITOLO 23 – Il controllo sull’attività edilizia.....</b>	<b>158</b>
Art. 210 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività .....	158
Art. 211 – Permesso di costruire.....	158
<b>TITOLO 24 – Il contributo di costruzione.....</b>	<b>160</b>
Art. 212 – Definizione.....	160
Art. 213 – Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione..	160
Art. 214 – Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione.....	161
Art. 215 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione .....	161
Art. 216 – Convenzione tipo.....	162
Art. 217 – Contributo di costruzione per Opere o Impianti non destinati alla residenza.....	162
<b>TITOLO 25 – Le opere comunali.....</b>	<b>164</b>
Art. 218 – Opere pubbliche di competenza comunale.....	164
Art. 219 – Vigilanza sulle opere degli Enti locali.....	164
<b>TITOLO 26 – L’esecuzione delle opere.....</b>	<b>165</b>
Art. 220 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	165



Art. 221 – Ritrovamenti archeologici.....	165
<b>TITOLO 27 – Le varianti .....</b>	<b>167</b>
Art. 222 – Varianti in corso d’opera.....	167
Art. 223 – Varianti essenziali.....	167
<b>TITOLO 28 – La conclusione delle opere.....</b>	<b>169</b>
Art. 224 – Comunicazione di fine lavori.....	169
Art. 225 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	169
Art. 226 – Certificato di conformità edilizia e di agibilità.....	170
Art. 227 – Agibilità parziale.....	172
Art. 228 – Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell’istanza di agibilità.....	172
Art. 229 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di esame.....	172
Art. 230 – Certificato di collaudo per impianti produttivi.....	172
Art. 231 – Verifica di conformità dell’opera eseguita.....	173
Art. 232 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni .....	173
Art. 233 – Elenco dei tecnici verificatori .....	173
<b>TITOLO 29 – La sicurezza, l’igiene e il decoro dei luoghi.....</b>	<b>175</b>
Art. 234 – Numeri civici .....	175
Art. 235 – Cartelli apparecchi di pubblico interesse .....	175
Art. 236 – Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici .....	175
Art. 237 – Manutenzione delle aree e delle costruzioni .....	175
Art. 238 – Dichiarazione di inabitabilità .....	176
<b>TITOLO 30 – Utilizzo abusivo, opere abusive minori e sanzioni.....</b>	<b>177</b>
Art. 239 – Utilizzazione abusiva .....	177
Art. 240 – Abusi edilizi di minore entità .....	177
Art. 241 – Sanzioni .....	177
<b>TITOLO 31 – Disposizioni transitorie e finali.....</b>	<b>179</b>
Art. 242 – Procedimenti in corso .....	179
Art. 243 – Misure per favorire la ripresa economica.....	179
Art. 244 – Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio.....	179
Art. 245 – Procedimenti in corso e norme transitorie.....	179
<b>TITOLO 32 – Note e specifiche per l’applicazione dei parametri edilizi applicazione ai contenuti dell’Art. 123 del presente RUE.....</b>	<b>181</b>
Art. 246 – Calcolo delle distanze .....	181
Art. 247 – Calcolo dei volumi e delle superfici utili.....	185
Art. 248 – Deroghe .....	186
Art. 249 – Tolleranze costruttive.....	187
<b>TITOLO 33 – Note e specifiche per le procedure e la documentazione titoli abilitativi .....</b>	<b>189</b>
Art. 250 – Segnalazione Certificata di Inizio Attivita’: Procedura.....	189
Art. 251 – Permesso di costruire. procedura.....	190

Art. 252 - Procedura abilitativa semplificata (PAS), campo d'applicazione e  
procedura.....194  
Art. 253 - Tabelle Riassuntive Procedure e documentazione amministrativa..197

---

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 – Contenuti del RUE

**.01** Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi dell'Art. 29 della L.R. 20/2000 e sue succ. modif. ed integr. e della Deliberazione Assemblea Legislativa RUER. n. 279/2010 – Circolare PG/23900 del 01.02.2010, nonché adeguato ai sensi dei disposti di legge di cui alla L. R. 30.07.2013, n. 15. Nel merito dell'adeguamento a quest'ultima, nel caso in cui la Regione dovesse pubblicare nuove direttive a chiarimento delle modifiche imposte al testo del presente Quadro Normativo, l'Amministrazione Comunale provvederà agli adeguamenti necessari mediante Variante Specifica al presente testo da approvarsi in sede di Consiglio Comunale.

**.02** Il RUE in conformità alle previsioni del PSC, contiene:

- il recepimento della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa RUER. n. 279/2010 in relazione alla definizione dei termini e dei parametri da utilizzare nella progettazione e nella valutazione degli interventi edilizi e i relativi metodi di calcolo;

- la disciplina delle tipologie, delle modalità attuative e delle procedure per gli interventi di trasformazione, nonché delle destinazioni d'uso;

- la definizione delle regole per la qualità degli interventi, articolate in:

- c.1 regole per la progettazione e realizzazione degli edifici (qualità formale, compositiva e qualità tecnica, con particolare riguardo al risparmio energetico, all'uso di fonti energetiche rinnovabili, e corretta gestione del ciclo dell'acqua) comprensive delle norme igieniche-edilizio;

- c.2 regole per la progettazione/realizzazione delle infrastrutture (strade, piste ciclabili, ecc.);

- c.3 regole per la progettazione/realizzazione degli spazi aperti (aree verdi, aree boscate, vasche di laminazione, piazze e spazi pedonali, ecc.);

- la disciplina del contributo di costruzione e le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;

- i criteri per l'applicazione della perequazione calibrata sulle diverse Classi di Suoli definite dal PSC e da utilizzare nella formazione dei POC.

**.03** Il RUE contiene inoltre, in conformità alle previsioni del PSC, la disciplina urbanistica specifica:

- a. delle trasformazioni negli ambiti consolidati, quale che sia la loro destinazione d'uso, residenziale o produttiva, e nel territorio rurale;

- b. degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico e negli ambiti da riqualificare;

- c. le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli di prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;

- d. degli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, volti al completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici;

- e. il RUE stabilisce, in conformità con il PSC, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

**.04** La disciplina di cui al punto 1.03 è articolata comprendendo almeno i seguenti livelli normativi:

- a. caratteristiche degli usi (funzioni degli edifici e degli spazi aperti, ecc.);

- b. caratteristiche dimensionali (altezze, densità edilizie, ecc.);

- c. caratteristiche ambientali (copertura e permeabilità dei suoli, trattamenti, ecc.);

- d. caratteristiche sulla qualità (tipologie per gli interventi, requisiti per la tutela del patrimonio culturale, ecc.).



oppure di ripresentare la Segnalazione Certificata di inizio attività in conformità con il presente RUE.

## **TITOLO 2 – IL SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE**

---

### **Art. 6 – Reticolo idrografico minore, e corsi d'acqua secondari**

Il reticolo idrografico minore è soggetto al controllo del Consorzio Bonifica di Piacenza, principalmente costituito da canali per i quali sono previste fasce di rispetto di mt. 10 e gli interventi sono soggetti al rispetto e all'autorizzazione del Consorzio Bacini Piacentini di Levante. I canali scoperti, che attraversano il centro abitato e o interagiscono con aree di previsione di PSC, sentito il Consorzio Bacini Piacentini di Levante e rispettate le prescrizioni dagli stessi definite, possono essere intubati e la superficie scoperta deve essere destinata a corridoio verde ambientale di uso pubblico con sistemazione a prato e alberature scelte tra essenze autoctone.

### **Art. 7 – Aree di valore ambientale denominate "Parco urbano del Nure" e "Parco del Riglio"**

**.01 "Parco urbano del Nure":** detta zona, prevede la valorizzazione e l'integrazione del tessuto urbano con il Nure, nel rispetto del sistema ambientale esistente.

E' previsto il mantenimento e la manutenzione delle alberature esistenti, il potenziamento delle alberature con utilizzo di essenze vegetali locali, la sistemazione delle aree di recupero ambientale comprese tra la ripa e le culture agrarie, recupero e manutenzione dei percorsi laterali e di accesso al Nure, il recupero dei percorsi esistenti, sono ammessi spazi di sosta attrezzati con panchine in ambiti nodali, la realizzazione di aree a verde ricreativo "leggere". La realizzazione del Parco prevede la redazione preliminare di uno studio coordinato d'attuarsi per stralci operativi. All'interno dell'area è interdetta la nuova edificazione, fatto salvo il recupero di fabbricati esistenti.

**.02 "Parco del Riglio":** è previsto il mantenimento e la manutenzione delle alberature esistenti, il potenziamento delle alberature con utilizzo di essenze vegetali locali, la sistemazione delle aree di recupero ambientale comprese tra la ripa e le culture agrarie, progetti di valorizzazione, sono ammessi spazi di sosta attrezzati con panchine in ambiti nodali, la realizzazione di aree a verde ricreativo "leggere".

**.03 Interventi edilizi:** In relazione al punto .02, sono ammessi interventi di recupero funzionale di edifici esistenti e di nuova costruzione così come previsto dalle norme di RUE specifiche per l'Ambito Rurale. Gli stessi sono attuati nelle modalità e nelle limitazioni definiti ai singoli articoli delle presenti norme relative alle diverse classificazioni di RUE. Tuttavia in relazione al valore ambientale dell'area, sono in ogni caso esclusi nuovi fabbricati se destinati ad allevamenti intensivi. In ogni caso i manufatti di nuova costruzione dovranno essere adeguatamente mitigati attraverso la collocazione di quinte alberate o altre soluzioni in grado di minimizzare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio anche mediante impianti tecnologici innovativi; gli elementi costruttivi o di finitura prefabbricati in calcestruzzo a vista non sono ammessi in nessun caso e, se utilizzati nella costruzione, dovranno essere rivestiti con altri materiali da costruzioni tradizionali, quali ad esempio legno, pietra, mattoni.

### **Art. 8 – Tutela e sviluppo del verde urbano ed extra urbano**

**.01** La tutela e lo sviluppo del verde urbano ed extra urbano costituisce il principio di valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio agrario di pianura e dell'integrazione con il tessuto edificato.

**.02** L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a cm. 30, misurato a mt. 1 dal piano di campagna), con esclusione di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad autorizzazione. Tale autorizzazione dovrà essere accompagnata da un progetto di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze

adeguate. Questa autorizzazione non si applica nel caso di piante morte per cui si dovrà comunicazione del taglio documentata con fotografie.

**.03** In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (compresa la nuova costruzione su lotti singoli e ampliamento di edifici esistenti) è prescritta, se esistenti, la conservazione degli alberi d'alto fusto.

**.04** L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione. Il prescritto progetto di risistemazione ambientale dovrà prevedere il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero degli alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a mt. 3,00.

**.05** In caso di abbattimento abusivo, gli alberi di alto fusto dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari utilizzando essenze autoctone di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a mt. 3,00.

**.06** In tutti i progetti edilizi e in tutti i Piani Preventivi nel caso di alberature esistenti si dovrà prevederne il rispetto e l'inserimento nell'organizzazione del progetto stesso, avendo altresì cura, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

**.07** In tutti gli interventi soggetti a Piani Preventivi e in tutti gli interventi edilizi diretti, le sistemazioni a verde previste dovranno essere realizzate quale prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

**.08** Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio nel quale si dovranno indicare le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate privilegiando le essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.

**.09** Negli interventi abitativi in zona agricola si dovrà prevedere nel progetto la sistemazione pertinenziale di spazi aperti destinati a verde con sistemazione a prato, a giardino e zone alberate con l'indicazione delle essenze utilizzate privilegiando le essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.

**.10** Negli interventi relativi al recupero di fabbricati non più connessi all'attività agricola, aventi e/o non aventi valore storico architettonico e testimoniale, si dovrà prevedere nel progetto alla definizione e sistemazione pertinenziale di spazi aperti destinati a verde con sistemazione a prato, a giardino e zone alberate con l'indicazione delle essenze utilizzate privilegiando le essenze appartenenti alle specie autoctone della zona.

**.11** Nei progetti di realizzazione e o sistemazione di aree di uso pubblico a verde parco-giardino e/o attrezzata e/o sportive, se esistenti, dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria le alberature. I progetti dovranno prevederne il rispetto e l'integrazione coordinata.

**.12** Le quinte o filari alberati in zona agricola costituenti la caratterizzazione del paesaggio di pianura devono essere conservate e o sostituite se necessario.

**.13** Le aree verdi, se individuate con apposito retino negli elaborati grafici RUE, costituiscono un verde urbano o extra urbano di valorizzazione di edifici e/o complessi nodali aventi valore storico artistico, architettonico o testimoniale. E' ammessa la normale attività agricola e o la sistemazione a prato o giardino.

## TITOLO 3 – IL SISTEMA INSEDIATIVO

---

### CAPO 1 – Ambiti ed elementi urbani ed extraurbani di valenza architettonico – testimoniale

#### Art. 9 – Ambiti storici

.01 Gli ambiti storici si suddividono in:

- 1) Centro Storico
- 2) Edifici isolati di valore architettonico e testimoniale

.02 E' fatto obbligo della redazione di relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D.M. LL. PP. 11.03.1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegata Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento.

#### Art. 10 – Centro Storico

.01 Negli elaborati grafici sono indicate le tipologie di intervento per ogni edificio, elencati al successivo Art. 14 del presente Quadro Normativo.

.02 Nel caso degli edifici soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, ma tuttavia compatibili con la morfologia urbanistica circostante, al fine di perseguire un organico recupero rispetto il contesto edilizio adiacente e fatti salvi distanze e diritti dei confinanti, la modifica della sagoma e della volumetria è consentita purchè limitata al 10% della volumetria esistente mediante traslazione.

.03 Fermo restando il non superamento della massima altezza dei fabbricati adiacenti.

In ogni caso la volumetria edificabile non può essere superiore a quella geometrica preesistente calcolata con esclusione delle superfetazioni. I fabbricati costruiti sui fili stradali devono essere ricostruiti sui fili stessi, quelli arretrati possono essere ricostruiti o sui fili stradali o sull'allineamento preesistente, non sono ammessi piani arretrati sul fronte strada.

.04 Nel caso di edifici già destinati a *Servizi socio-assistenziali-sanitari privati o pubblici* o classificati come tali dal presente RUE, è ammesso l'intervento di Ristrutturazione Edilizia con modifica della sagoma e della volumetria senza la limitazione di cui al punto precedente .02. E' ammesso altresì l'ampliamento "*una tantum*" pari al 10% della superficie utile esistente solo per nuovi ambienti finalizzati ad usi collettivi.

.05 Modalità e Unità Minime di intervento

Nel Centro Storico il RUE si attua per intervento diretto. Gli interventi nel Centro Storico si attuano per ogni unità minime di intervento che si considera uguale all'unità immobiliare. Si specifica che tutte le aree scoperte pertinenziali, eccetto quelle classificate a giardino, sono a servizio dei fabbricati e quindi ne condividono gli usi e le funzioni.

#### Art. 11 – Destinazioni d'Uso

.01 Nel Centro Storico sono ammessi i seguenti Usi: U1.1, tutti gli Usi Terziari diffusi U3, gli Usi Terziari specializzati U4, U2.1 per quelli esistenti. Sono altresì confermate tutte le destinazioni d'uso pubblico individuate.

.02 Gli usi U2.1, U3.1, U4.6, U4.7 sono consentiti solo al piano terra alle tipologie residenziali. L'uso U2.1 e U2.4 è consentito per le sole attività artigianali, magazzini e depositi esistenti e comunque con **Sul** non superiore a mq. 300.

.03 Nel caso di trasferimento o cessazione di attività artigianali con **Sul** superiore a 200 mq. e di attività industriali, gli immobili potranno essere recuperati agli Usi U1.1, U3.1, U4.2, U3.3 , U4.5.



## Art. 12 – Superamento delle barriere architettoniche

Gli interventi nel Centro Storico e nei fabbricati aventi valore storico, architettonico e/o testimoniale, dovranno prevedere soluzioni progettuali idonee finalizzate al superamento di ostacoli e di barriere architettoniche al fine di perseguire una effettiva integrazione tra spazio urbano di uso pubblico e privato e favorire la qualità urbana delle relazioni e della mobilità in ottemperanza ai disposti di legge vigenti in materia. In considerazione della varietà tipologica e morfologica, sono ammesse soluzioni mirate ponendo attenzione a soluzioni tecniche che rispettino le caratteristiche specifiche degli edifici.

## Art. 13 – Edifici isolati di valore storico architettonico e/o testimoniale

**.01** Gli edifici isolati urbani e extraurbani, sono individuati negli elaborati grafici RUE, con le rispettive tipologia di intervento di cui all'Art. 14 delle presenti Norme.

### **.02 Destinazioni d'Uso ammesse.**

**.02.01** Edifici connessi alla attività agricola: U5.0, U5.1, U5.2, U5.3, U5.5 di tipo aziendale, U5.6.

**.02.02** Edifici non più connessi all'attività agricola: U1.1, U2.1 fino a max mq. 200, U3.1, U3.3., U4.3.

Per gli edifici non più connessi all'attività agricola è sempre consentito il riutilizzo agricolo con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 13.02.01.

**.02.03** Edifici isolati urbani: U1.1, U2.1, U4.2, Usi Terziari diffusi U3, U4.3, U4.5, U4.6, U4.7, sono altresì confermate tutte le destinazioni d'uso pubblico individuate negli elaborati grafici RUE. Nell'Ambito Rurale Periurbano sono altresì ammesse le funzioni: U4.3, e per le aziende agricole esistenti U5.0, U5.1, U5.2, U5.3, U5.5 di tipo aziendali.

**.03** In linea generale i "giardino di pertinenza" ai fabbricati con relative alberature e le aree che, per la loro conformazione e composizione rispetto al fabbricato principale, costituiscono gli "spazi scoperti" dell'impianto aggregativo, dovranno essere conservate e valorizzate attraverso interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" atti alla conservazione e recupero degli esemplari e/o interventi di conservazione e recupero degli elementi architettonici di maggior pregio ed al rispetto della tipologia costruttiva dei fabbricati di cui sono parte integrante. In particolare la piantumazione di nuove alberature dovrà rispettare le essenze del luogo mentre per quanto attiene all'utilizzo dei materiali dovrà porsi particolare attenzione nella scelta di pietre per pavimentazioni e/o rivestimenti, finiture di serramenti, coperture, ecc..

Per le aree di cui sopra dovranno essere prodotti in sede di presentazione dei progetti di intervento, idonei elaborati e rilievi atti a consentire alla Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio di esprimere il proprio motivato parere in merito.

Per tutte le altre aree e comunque per quelle che non presentano, anche a giudizio della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio, caratteristiche di pregio e necessità di conservazione, fermo restando il rispetto della tipologia degli edifici insistenti sulle aree stesse, sono ammessi:

- "realizzazione di immobili **pertinenziali** ad edifici o aree esistenti"
- "opere di arredo e allestimento verde" **N8**;
- "strutture sportive ricreative all'aperto" **N9** e relativi impianti tecnologici;
- "realizzazione di serre bioclimatiche" **N18**

**.04** Per gli usi U4.3, U5.1, sono ammesse attrezzature ricreative a completamento della funzione quali: maneggio, campo da tennis, piscina, ecc., e relativi impianti tecnologici. Si dovranno prevedere aree libere di pertinenza attrezzate a verde

## Art. 14 – Tipologie di intervento per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio

Gli interventi sono attribuiti ai fabbricati classificati, negli elaborati grafici RUE, quali fabbricati di valore storico architettonico e/o testimoniale nell'ambito del Centro Storico e nel territorio.

▪ Restauro Scientifico	RS
▪ Restauro e Risanamento Conservativo	RRC
▪ Ripristino Tipologico	RTip
▪ Recupero e Risanamento delle Aree Libere	
▪ Ristrutturazione Edilizia	RE
▪ Ristrutturazione Urbanistica	RU
▪ Demolizione	DEM
▪ Recupero Abitativo Sottotetto	

## CAPO 2 - Ambiti di particolare interesse storico, archeologico e testimoniale

### Art. 15 - Obbligo di redazione relazione geologica e/o tecnica ai sensi del D.M. LL. PP. 11/03/1988

Per gli interventi di cui ai successivi artt. 16 e 17 delle presenti Norme, è obbligatorio redigere idonea relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegata Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento.

### Art. 16 - Aree ed Elementi di particolare interesse storico e/testimoniale

**.01** Sono individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici RUE le strutture e/o manufatti che rivestono particolare valore di riferimento e di riconoscimento storico del territorio, quali l'architettura votiva e funeraria (es.: edicole, cappelle, ecc.).

**.02 Architettura votiva e funeraria:** Interventi ammessi: Restauro Scientifico e Risanamento Conservativo.

**.03 Aree vegetazionali di particolare interesse storico-testimoniale:** Sono individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici RUE le architetture del paesaggio: parchi, giardini, pubblici o privati che costituiscono elementi di particolare pregio.

**.04** Interventi ammessi: modalità ed usi secondo quanto definito nell'Art. 45, punti .01 e .02 delle presenti Norme. Dato che questi spazi costituiscono un compendio agli edifici cui sono riferiti pertanto sono da considerarsi soggetti a tutela di competenza della Soprintendenza, la quale dovrà approvare preventivamente gli interventi.

**.05** Sono ammessi interventi di manutenzione finalizzati a conservare e migliorare l'organizzazione ispirata a criteri di progettazione naturale. Sono inoltre ammesse attrezzature ludico-ricreative funzionali alla residenza, purché esse risultino integrate in modo armonico all'ambito naturale di riferimento.

### Art. 17 - Zone ed elementi di interesse archeologico: aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti

**.01** Qualora, durante l'esecuzione di scavi o movimenti terra, vengano rinvenuti dei reperti archeologici, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi dandone immediata comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica. I lavori potranno essere ripresi solo dopo l'assenso della Soprintendenza stessa.

**.02** Le località di *Corneliano, Centovera, Pelledora (Pelle d'Oca) di Montanaro, Montanaro I e Montanaro II* individuate con apposita simbologia negli elaborati di PSC sono soggette a controllo archeologico preventivo e si identificano quali siti di cui all'Art 23, § 2 e lettera b2 e § 4 dell'Art. 23 delle NTA del PTCP.

**.03** Nel caso di interventi di trasformazione previsti dal PSC e RUE comportanti movimenti di terra e o scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, gli interventi sono subordinati all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di materiale e o complessi archeologici e la conseguente compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in funzione della individuazione di aree di rispetto e o di valorizzazione e o fruizione. Qualora tali aree, risultino in tutto o in parte libere da ritrovamenti, per i rispettivi ambiti di riferimento valgono le previsioni di PSC e RUE.

### CAPO 3 – Ambito Urbano Consolidato

#### **Art. 18 – Obbligo di redazione relazione geologica e/o tecnica ai sensi D. M. LL. PP. 11/03/1988**

Per gli interventi di cui ai successivi Artt. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 delle presenti norme è obbligatorio redigere idonea relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11/03/1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento.

#### **Art. 19 – Ambito Urbano Consolidato: tessuto residenziale misto capoluogo e nuclei frazionali**

**.01** Il tessuto consolidato esistente costituito da isolati a bassa, media densità 1 e 2, è disciplinato ai successivi articoli comprende anche lotti interclusi in zone a bassa e media densità. Nel Capoluogo e' stato introdotta la perimetrazione "Tessuto consolidato di ricucitura" al fine di riconoscere la particolare condizione di questa parte dell'ambito consolidato adiacente al Centro Storico con lo scopo di consentire politiche di riordino e riqualificazione coordinate dall'Amministrazione anche mediante redazione di progetti coordinati.

**.02** Le strutture di vendita esistenti nel consolidato sono regolamentate dal Titolo 7 del presente QN e dagli Artt. dal 70 al 114.

#### **.03** Modalità di attuazione

Il RUE si attua di norma per intervento edilizio diretto, ad eccezione degli Ambiti di Riqualificazione e degli Ambiti in corso di Trasformazione di cui ai successivi Artt. 29 e 35.05.

**.04** Nel tessuto consolidato e nei nuclei frazionali, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 14 delle norme del RUE. Nel caso di Ristrutturazione Edilizia, si dovranno individuare spazi di parcheggio privato P3 secondo quanto definito dalla *Tabella Art. 116* in rapporto alle destinazioni d'uso. Per i parcheggi P1 è ammessa la monetizzazione così come meglio specificato ai successivi Artt. 120 e 121 del presente QN.

**.05** Nella progettazione si dovrà porre particolare attenzione al mantenimento della permeabilità del suolo nelle aree scoperte nella misura minima pari ad almeno il 33% della superficie scoperta, mediante la sistemazione a giardino e uso di pavimentazioni idonee.

**.06** **Tessuto consolidato di ricucitura:** all'interno di questa perimetrazione sarà possibile sviluppare interventi di riqualificazione privati o coordinati con l'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto all'Art. 34 del presente QN.

#### **Art. 20 – Ambito consolidato a bassa densità 1 – uso prevalente residenziale**

**01.** Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da una tipologia unifamiliare e o bifamiliare. Nei lotti già edificati sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 14

**UF = 0,50 mq./mq.                      RC = 40%**

**AE = 2 piani abitabili, nel rispetto dell'altezza massima di mt. 7,90 rispetto al marciapiede stradale**

Sistemazione aree scoperte: a prato n.2 alberi ogni 40 mq. scelti fra le essenze locali  
P1 e P3 Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE*

**.02** Nel caso di ambiti consolidati posti in adiacenza diretta o in prossimità dell'ambito urbanizzato caratterizzato da fabbricati di origine rurale privi di valore storico-testimoniale, è ammesso l'intervento edilizio diretto mediante *Permesso di Costruire* con allegato *Atto Unilaterale d'Obbligo* per impegno alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione o dotazioni territoriali necessarie.

- Riutilizzo fabbricati esistenti: Ristrutturazione Edilizia;
- NON riutilizzo fabbricati esistenti: Ristrutturazione Urbanistica applicando i seguenti indici:  
**UF = 0,40 mq./mq.      RC = 50%      Altezza Max inferiore a quella maggiore tra gli edifici adiacenti all'area d'intervento      P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE***

Oneri di Urbanizzazione secondo le modalità prescritte all'Articoli del Titolo III della L.R. n. 15/2013. Dotazioni Territoriali nella misura di 30 mq./ab.teo. con facoltà di monetizzare la quota parte di 20 mq./ab.teo., mentre è confermato l'obbligo realizzare e cedere la quota di Parcheggio prevista pari a 10 mq./ab.teo.

### **Art. 21 – Ambito consolidato a bassa densità 2 – uso prevalente residenziale**

Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da una tipologia unifamiliare  
Località **Ronco**: in questa località è necessario provvedere, in sede di richiesta di permesso di costruire alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo per la realizzazione delle dotazione di infrastrutture e servizi necessarie a garantire la sostenibilità ambientale, nonché dell'allargamento della sede stradale da concordarsi con l'Ufficio Tecnico secondo i seguenti parametri e tabella.

**Lotto minimo = mq. 800 S. F.      UF = 0,30 mq./mq.      RC = 35%**

AE H. max. = 6,40 mt.      P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE*

A = n. 3 alberi ogni 40 mq. di **Sul.** con essenze locali,      Ar = n. 12 arbusti ogni 20 mq. di **Sul.**

Realizzare le reti dei servizi, l'impianto di raccolta, di depurazione e scarico acque bianche e nere
Intubare il canale stradale con idonea tubazione in C.A. per tutta la lunghezza del lotto
Pagare Oneri Urbanizzazione Secondaria
Le voci di cui punti 1 e 2 saranno contabilizzati e scomputati dagli Oneri di Urb. Primaria

### **Art. 22 – Ambito consolidato a media densità 1 – uso prevalente residenziale**

Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da una tipologia condominiale. Nei lotti già edificati sono ammessi gli interventi di cui al punto 4.6.06.

**UF = 0,70 mq./mq.      RC = 50%**

AE = 3 piani abitabili nel rispetto dell'altezza massima di mt. 10,90 rispetto al marciapiede stradale

Sistemazione aree scoperte: a prato, n. 2 alberi ogni 40 mq. scelti fra le essenze locali

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE*

### **Art. 23 – Ambito consolidato a media densità 2 – uso prevalente residenziale**

Tessuto a prevalente funzione residenziale caratterizzato da lotti edificati a media densità con limitate aree scoperte di pertinenza.

Modalità d'intervento

Sui lotti si interviene attraverso intervento edilizio diretto. Di fatto la possibilità di realizzare ampliamenti di fabbricati esistenti è consentita nel limite degli indici di seguito riportati.

La possibilità di sopralzare l'edificio è consentita, nel rispetto degli stessi parametri, solo in caso di edificio provvisto di un solo piano abitabile. In questo caso l'altezza massima interna del piano sopraelevato abitabile, non potrà comunque essere maggiore di 3,00 metri.

**IUF = 0,60 mq./mq.      RC = 40%      AE = 2 piani abitabili**

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE*

Nella zona sono comunque consentiti tutti gli interventi di cui all'Art. 14 delle Norme.

#### **Art. 24 – Ambito consolidato a bassa densità di ricucitura – Bd Ric**

.01 Tessuto a prevalente funzione residenziale. Presenti prevalentemente nelle Frazioni, si configurano come singoli lotti o aree di modesta dimensioni non ancora edificati tuttavia già dotati delle infrastrutture per la residenza, risultano compresi o adiacenti al tessuto edificato consolidato e/o al Centro Storico.

.02 Nel caso di lotti **già edificati** anche o con edifici rurali aggregati, gli edifici esistenti potranno essere fatti oggetto di intervento di Ristrutturazione Urbanistica con riorganizzazione e recupero di tutte le superfici utili esistenti o realizzabili, calcolate sulla base delle sagome volumetriche e/o delle superfici coperte. L'intervento edilizio è soggetto a PdC.

Preventivamente la richiesta di Permesso di Costruire è necessario provvedere, alla sottoscrizione di un *Atto Unilaterale d'Obbligo* per la realizzazione di infrastrutture e servizi mancanti o necessari a garantire la sostenibilità ambientale. La quantificazione delle dotazioni territoriali da realizzare, cedere o monetizzare saranno pari o superiori a 30 mq/ab. teo.

.03 Nel caso di lotti **inedificati**, la sostenibilità ambientale è da dimostrarsi preventivamente la richiesta di **PdC**, mediante apposito studio specifico a carico del richiedente nonché l'allargamento della sede stradale da concordarsi con l'Ufficio Tecnico. *Indici edilizi per le aree non edificate*

**Lotto minimo = mq. 800 S. F.                      UF = 0,28 mq./mq.                      RC = 35%**

AE H. max. = massimo due piani abitabili nel rispetto dell'altezza massima pari a 6,40 mt.

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE*                      IP = maggiore del 33% della superficie scoperta

A = n. 3 alberi ogni 40 mq. di **Sul.** con essenze locali,                      Ar = n. 12 arbusti ogni 20 mq. di **Sul.**

La quantificazione delle dotazioni territoriali da realizzare, cedere o monetizzare saranno pari o superiori a 30mq./ab. teo. secondo le seguenti modalità:

10 mq./ab.teo. parcheggi asfaltati da realizzare in diretta adiacenza con la strada comunale
20 mq./ab.teo. da monetizzare
Arretrare la recinzione della misura minima di mt. 3,50 – preferibile 5,00 –
Realizzare le reti dei servizi, l'impianto di raccolta, di depurazione e scarico acque bianche e nere
Intubare il canale stradale con idonea tubazione in C.A. per tutta la lunghezza del lotto
Pagare Oneri Urbanizzazione Secondaria
Le voci di cui punti 4 e 5 saranno contabilizzati e scomputati dagli Oneri di Urb. Primaria

#### **Art. 25 – Ambito attuato con Piani Preventivi residui dal PRG**

Dette zone sono individuate negli elaborati grafici **RUE** con apposita simbologia identificano le aree oggetto di Piani Preventivi.

.01 In tali zone, ex lottizzazioni derivanti dal PRG, si interviene mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni, le norme e gli indici urbanistico edilizi contenuti nell'atto di approvazione dei medesimi piani e della relativa Convenzione. Nei lotti residui non edificati entro il periodo di validità della Convenzione, verificata in toto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto degli obblighi di convenzione, è ammessa la edificazione per analogia del tessuto e tipologia edilizia nel rispetto degli indici previsti.

#### **Art. 26 – Verde privato tipo 1**

Aree destinate al mantenimento ed alla formazione di verde per giardini, orti e parchi privati. Per gli edifici residenziali esistenti nel verde privato, in assenza di vincoli o particolari tipologie di intervento assegnate dal RUE, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed un ampliamento *una tantum* del 10% della Su

esistente. Tale eventuale ampliamento è subordinato alla non sussistenza di precedenti ampliamenti eseguiti successivamente al 01/01/1987. Diversamente in caso sull'area siano presenti fabbricati di interesse storico architettonico e testimoniale gli interventi ammessi sono quelli appositamente individuati dal PRG.

Fermo restando il rispetto della tipologia degli edifici esistenti sono inoltre ammessi:

- "opere di arredo e allestimento verde" N8 delle presenti norme;
- "strutture sportive ricreative all'aperto" N9 delle presenti norme; e relativi impianti tecnologici;
- "realizzazione di serre bioclimatiche" N18 delle presenti norme;
- realizzazione di autorimesse ad uso della residenza anche di tipo non pertinenziale nell'ambito dell'ampliamento previsto con un'altezza massima di mt. 2,40.
- Superficie Permeabile pari o superiore al 75% della superficie scoperta complessiva

### Art. 27 - Verde privato tipo 2

.01 Area non edificabile destinata a *Verde Privato* individuata con apposita simbologia risulta anche utilizzabile per vendita e degustazione di prodotti agricoli e/o somministrazione di alimenti e bevande mediante la realizzazione di idonea pavimentazione e collocazione di tavoli e sedie. Tale attività è consentita eccezionalmente in quanto consolidata da decenni nel Capoluogo e potrà fornire i propri servizi utilizzando *manufatti precari* costruiti esclusivamente in legno, privo pertanto di parti, elementi o strutture in latero-cemento.

.02 Tali manufatti saranno realizzati con apposito titolo abilitativo ed in conformità alle normative vigenti. La superficie coperta massima da suddetti manufatti, non potrà essere superiore a 140 mq. Eventuali coperture in tensostrutture e teloni costituiscono superficie coperta. I *manufatti precari*, assimilabili alle costruzioni temporanee, pur non essendo soggette alla rimozione ogni sei mesi, non possono essere mantenuti in esercizio per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo e comunque non superiore a sei mesi per ogni anno solare. Tale condizione dovrà essere regolata annualmente da apposita autorizzazione amministrativa.

.03 Il maggior carico urbanistico prodotto dall'attività è compensata dalla concessione in uso e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale già in essere, di parte dell'area di proprietà per la sistemazione della pista ciclabile e del parcheggio pubblico.

### Art. 28 - Verde privato tipo 3

Area non edificabile destinata a *Verde Privato* individuata con apposita simbologia. Tale area, considerata dal PSC come Ambito Urbano Consolidato di Bassa Densità è dotato di capacità edificatoria massima pari a **0,50 mq./mq.** di indice di Utilizzazione Fondiaria. Premesso il reale utilizzo dell'area in oggetto, a servizio di attività parrocchiali all'aperto, l'attività edificatoria non è ammessa nè ammissibile a nessun titolo pertanto i diritti edificatori dovranno essere trasferiti, secondo quanto ammesso dall'Art. 19 del PSC, in altro Ambito, purchè lo stesso sia già stato classificato come edificabile dal PSC, in aumento alla capacità edificatoria dell'*Ambito Ricevente*. L'atto notarile di trasferimento dei diritti edificatori sarà redatto in occasione dell'inserimento dell'*Ambito Ricevente* nel POC.

Per quanto attiene alla quota monetizzabile delle *Dotazioni Territoriali* così come meglio specificato ai successivi Artt. 120 e 121 del presente QN relativi alla capacità edificatoria dell'*Ambito Cedente*, la stessa quota si ritiene soddisfatta mediante la cessione gratuita e bonaria dell'area classificata dal PSC come *Servizi Collettivi*, sulla quale è già stata prevista la realizzazione di un Parcheggio Pubblico in coerenza con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

## Art. 29 – Ambiti in corso di Trasformazione –

.01 Gli ambiti in corso di trasformazione rappresentano le aree residenziali, già classificate dal PRG vigente sottoposte a Piano particolareggiato di intervento privato per i quali, alla data di adozione del PSC, sia:

- deliberata l'autorizzazione a procedere al deposito;
- depositati;
- in corso di approvazione;
- approvati o in corso di attuazione.

Gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono regolamentati dalle norme dello strumento particolareggiato nel rispetto delle disposizioni fissate dal PRG pre-vigente e dalla convenzione stipulata in corso validità.

In questi ambiti, è inoltre consentito il recupero della volumetria di cui all'indice edificatorio pari a **0,35 mq/mq** applicato all'intera Superficie Territoriale, (superficie delle strade comprese), a condizione che il soggetto attuatore sia in grado di individuare e cedere, dopo opportuno attrezzamento, commisurate superfici di dotazioni territoriali, oltre al pagamento degli oneri di costo di costruzione.

In ogni caso, all'interno di ciascun Piano di Lottizzazione, la superficie fondiaria netta non dovrà superare l'indice di utilizzazione fondiaria pari a **0,50 mq/mq**.

.02 *Dotazioni Territoriali* da individuare e cedere e le *Modalità Attuative*:

- a) nel caso in cui, alla data di adozione del RUE, **non sia** ancora stata stipulata e trascritta una Convenzione, ed anche nel caso in cui la stessa sia scaduta, il soggetto attuatore è obbligato a rispettare i requisiti minimi del PSC ovvero **30 mq./abit. teorico**. Il PUA relativo sarà ammesso d'ufficio nel Bando POC a semplice richiesta del soggetto attuatore ed il compenso di perequazione sarà applicato nella misura individuata nella tabella art. 199 RUE e rapportata alla massima **Sul** realizzabile, recuperata secondo il presente articolo al punto .01;
- b) nel caso in cui sia **già** stata stipulata e trascritta la Convenzione, il soggetto attuatore è tenuto a rispettare i contenuti della medesima anche in riferimento al recupero della superficie utile prevista dal presente articolo. In relazione alla nuova **Sul** se recuperata, il soggetto attuatore è comunque obbligato a rispettare i requisiti minimi del PSC ovvero **30 mq./abit. teorico** sempre che non sia già stata attrezzata e ceduta o monetizzata in precedenza. Previa rettifica della Convenzione da approvare con Delibera del Consiglio Comunale, il soggetto attuatore potrà accedere alla richiesta di Permesso di Costruire diretto. In questo caso non è previsto alcun compenso perequativo.

Il presente strumento RUE, in coerenza con l'Art. 16.3 del PSC ammette possibilità di monetizzare una quota parte delle dotazioni territoriali, solamente nel caso di modeste quantità e pertanto influenti ai fini dell'utilità pubblica così come meglio specificato ai successivi Artt. 120 e 121 del presente QN.

## Art. 30 – Tessuto Produttivo consolidato

Tessuto edilizio presente prevalentemente nel capoluogo e anche nelle frazioni

.01 Destinazioni d'uso ammesse: U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U4.8, U4.9, U1.1 residenza di servizio. Non sono ammesse attività insalubri e di 1° classe, di cui al D.M. 02.03.1987 e s.m. e integrazioni, limitatamente alle attività di cui al punto C 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 21 e 25.

Sono vietati insediamenti di centrali di produzione di energia e ogni forma di recupero con ciclo di lavorazione o trasformazione di rifiuti di qualsiasi genere o tipo. Ai successivi Artt. 56 e 57 sono specificate le destinazioni ammesse per le singole zone.

**.02** Modalità d'attuazione: Il RUE prevede che questi ambiti si attuino per intervento edilizio diretto. In tutti i fabbricati esistenti le tipologie degli interventi edilizi sono quelli ammessi dal RUE nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti dal PSC per ogni specifica destinazione urbanistica.

Nel caso di Ristrutturazione Edilizia, si dovranno individuare spazi di parcheggio privato secondo quanto definito dalla tabella Art. 116 in rapporto alle destinazioni d'uso.

Per i parcheggi P2 è ammessa la monetizzazione secondo le modalità stabilite dal RUE.

**.03** Nella progettazione si dovrà porre particolare attenzione al mantenimento della permeabilità del suolo nelle aree scoperte, nella misura minima pari ad almeno il 33% della superficie scoperta, mediante la sistemazione a giardino e uso di pavimentazioni idonee

### **Art. 31 - Ambiti Produttivi esistenti: AP1 - AP2**

**.01 Ambiti AP1:** Aree ed attività incluse nell'ambito urbanizzato indicate con apposita sigla. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U2.1, U2.2, U2.4, U4.9 e attività del commercio di vicinato. Non sono ammesse attività insalubri e di I° classe, di cui al D.M. 02.03.1987 e s.m. e integrazioni limitatamente alle attività di cui al punto C 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 21 e 25. Sono vietati insediamenti di centrali di produzione di energia e ogni forma di recupero con ciclo di lavorazione o trasformazione di rifiuti di qualsiasi genere o tipo. Nell'Area in località *Case Nuove* è ammessa la trasformazione della destinazione d'uso ad attrezzature ricettive - U4.3 - dovranno essere comunque rispettati gli standard di legge.

Residenza di servizio: mq. 140 di **Sul**; tale superficie è compresa in quella complessiva espressa dalla UF. E' ammessa altresì una S.N.R. massima di mq. 140

**UF = 0,50mq./mq.                      RC = 50%                      AE = 10,00 mt.**

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116* QN RUE IP = maggiore del 25% della superficie scoperta

Verde privato = Sistemazione a prato delle aree A= alberature con uso di essenze locali

Sono sempre ammessi anche in deroga ai presenti indici adeguamenti igienico sanitari e tecnologici richiesti da norme e regolamenti di Legge specifici.

**.02 Ambiti AP2:** Aree ed attività incluse nell'ambito urbanizzato indicate con apposita sigla. La presente classificazione è applicata anche per tutte quelle attività ed aree produttive esistenti poste all'esterno del perimetro dell'ambito urbanizzato già individuate come tali dal PSC.

Destinazioni d'uso ammesse: U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U4.8, U4.9 U5.5 e attività commerciali. Non sono ammesse attività insalubri e di I° classe, di cui al D.M. 02.03.1987 e s.m. e integrazioni limitatamente alle attività di cui al punto C 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 19, 21 e 25

Sono vietati insediamenti di centrali di produzione di energia e ogni forma di recupero con ciclo di lavorazione o trasformazione di rifiuti di qualsiasi genere o tipo.

Residenza di servizio: mq. 140 di **Sul**; tale superficie è compresa in quella complessiva espressa dalla U.F. E' ammessa altresì una S.N.R. massima di mq. 140

**UF = 0,60 mq./mq.                      RC = 60%                      AE = 12,00 mt.**

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116* QN RUE IP = maggiore del 25% della superficie scoperta

Sono sempre ammessi anche in deroga ai presenti indici adeguamenti igienico - sanitari e tecnologici richiesti da norme e regolamenti di Legge specifici.

### **Art. 32 - Ambito Produttivo di Ricucitura - AP Ric**

Tessuto a prevalente funzione produttivo. Si configura come singolo lotto di modesta dimensioni non ancora edificato tuttavia già dotato delle infrastrutture per l'attività produttiva. Comprese e adiacenti al tessuto edificato consolidato, per avviare la richiesta di Permesso di Costruire è necessario provvedere, alla sottoscrizione di un *Atto Unilaterale d'Obbligo* per la realizzazione di infrastrutture e servizi mancanti o necessari a garantire la sostenibilità ambientale, da concordarsi



con l'Ufficio Tecnico. La quantificazione delle dotazioni territoriali da realizzare, cedere o monetizzare saranno pari o superiori al 15% della Superficie Territoriale.

UF = 0,50mq./mq.

RC = 50%

AE = 10,00 mt.

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE*

A = alberature con uso di essenze locali IP = maggiore del 25% della superficie scoperta

### Art. 33 – Area militare residenziale “Villaggio Azzurro”

Detta zona, individuata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici PSC e d RUE, definisce un'area a destinazione residenziale a servizio degli addetti militari. Gli interventi sono soggetti a specifiche procedure definite dall'Art. 81 del DPR 24.07.1977 n. 616 e s.m. e integrazioni. E' comunque auspicata una particolare attenzione relativa la sistemazione delle aree scoperte da destinarsi a verde con uso di essenze locali. In caso di dismissione dal patrimonio demanio militare, le nuove caratteristiche dell'area saranno definite attraverso percorso approvativo coordinato da una Variante al RUE. Nel caso di aumento di Sul. la variante di RUE sarà coordinata con una preventiva Variante di PSC.

### Art. 34 – Ambiti di Riqualificazione 1 – all'interno del Perimetro “Tessuto Edilizio di Ricucitura”

Tessuto consolidato di ricucitura ed aggregato intorno alla Piazza Pubblica: Gli edifici esistenti potranno essere fatti oggetto di un intervento di riqualificazione coordinata in cui si distinguono gli Interventi ammissibili in ragione delle caratteristiche e della posizione dei fabbricati. Destinazioni d'uso: U1.1, (U3.1 e U4.2 Art. 115 QN RUE) U3.2, U3.3, U4.5, U2.1, U4.3, U4.4;

**.01 Edifici in affaccio diretto sulla Piazza:** Ristrutturazione edilizia caratterizzata da:

- recupero del volume esistente all'interno della sagoma attuale mediante lo spostamento dei solai interni ed il recupero del sottotetto come superficie abitabile;
- destinazioni d'uso ammesse: residenza, terziario e commercio al dettaglio (negozi di vicinato e una medio piccola struttura di vendita con superficie fino a 400 mq non alimentare);
- necessità di approvazione del progetto da parte della commissione qualità architettonica al fine del corretto inserimento ambientale e delle valenze architettoniche;
- possibilità di monetizzazione totale delle aree di cessione per Verde Pubblico e Parcheggi pubblici.

**.02 Edifici senza affaccio diretto sulla Piazza:** Ristrutturazione Edilizia caratterizzata da:

- modifica della sagoma esistente;
- numero massimo di 4 piani fuori terra abitabili purchè ammessi dalla altezza massima in gronda del fabbricato che dovrà essere inderogabilmente pari o inferiore a quella dell'edificio più alto adiacente all'area oggetto di intervento;
- destinazione d'uso ammesse: residenza terziario e commercio al dettaglio;
- distanza minima, per pareti finestrate e non dai confini di proprietà: ml 3,00;
- distanza minima tra edifici: ml 6,00;
- possibilità di ricostruire in aderenza ai fabbricati in confine in corrispondenza di tutto il perimetro del fabbricato preesistente.

### Art. 35 – Ambiti di Riqualificazione 2

Tessuto edificato caratterizzato da *attività produttive o agricole, dismesse o dismissibili*. Possono essere classificati dal PSC o devono essere classificati dal RUE come *Ambiti di Riqualificazione*.

**.01** In queste aree è prevista la redazione di un **progetto unitario** al fine di definire e coordinare l'insieme delle opere relative la *riqualificazione funzionale ed edilizia* unitamente alle dotazioni

territoriali da realizzare nella misura minima prevista dal PSC. Dovrà inoltre essere posta particolare attenzione ai percorsi della mobilità, ai parcheggi nonché agli accessi all'area. Il **progetto unitario** potrà prevedere la permanenza di fabbricati artigianali se non dismessi e consentire l'attività in essi esercitata purchè compatibile con il carattere residenziale delle aree adiacenti. In tal caso dovrà riservare ad uso esclusivo idonei spazi di accesso e parcheggio per disimpegnare l'attività produttiva da quella residenziale. Le dotazioni territoriali potranno essere riconvertite in *un'opera di urbanizzazione primaria* al di fuori del perimetro dell'intervento. Nel caso di pluralità di soggetti attuatori, il progetto dovrà essere sottoscritto da tutte le unità produttive o aziende insediabili, secondo pro-quote corrispondenti alla dimensione delle singole attività.

**.02** Nel caso di fabbricati esistenti oggetto di riutilizzo a fini commerciali alimentari e ad altre attività economiche diverse dalla residenza, il RUE ammette la riconversione ed il riutilizzo del manufatto esistente a condizione che vengano realizzati ceduti o monetizzati le aree di urbanizzazione in misura maggiore rispetto a quanto previsto dal PSC e dalle leggi vigenti in materia, così come già previsto dall'Art. 66.03 delle Norme del PSC. Tale aumento è finalizzato a giusta compensazione dell'aumento del traffico veicolare sul tessuto edilizio. Pertanto le stesse Aree potranno essere individuate e cedute all'esterno del perimetro dell'Intervento edilizio.

Per l'individuazione delle aree da cedere quale *compensazione* per mitigare l'aumento del traffico veicolare e/o del carico urbanistico, saranno preferite quelle aree di chiaro ed evidente interesse pubblico utili o funzionali al raggiungimento degli obiettivi di PSC tra cui è compreso: il Parco Fluviale Urbano, l'Ampliamento del Centro sportivo, l'Ampliamento del Plesso Scolastico e l'acquisizione di aree in diretta continuità con il Giardino delle Vittorie, ovvero aree destinate alla realizzazione di attrezzature, spazi collettivi o opere pubbliche

**.03** Destinazioni d'uso ammesse: **U1.1, U2.1, U2.4, U3.1, U3.2, U3.3**, e tutti gli usi **U4** eccetto **U4.9**.

**.04** Interventi edilizio diretto: *Permesso di Costruire con allegato Atto Unilaterale d'Obbligo* per impegno alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione o dotazioni territoriali necessarie.

- Nel caso di riutilizzo dei fabbricati esistenti è ammessa la Ristrutturazione Edilizia;
- Nel caso di NON riutilizzo dei fabbricati esistenti ovvero laddove né è prevista la demolizione, è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica applicando i seguenti indici:  
**UF = 0,40 mq./mq.    RC = 50%    Altezza Max inferiore a quella maggiore tra gli edifici adiacenti all'area d'intervento    P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QN RUE**

Oneri di Urbanizzazione secondo le modalità prescritte agli Artt. del Titolo III della L.R. 15/2013 e Dotazioni Territoriali nella misura di 30 mq./ab.teo. con facoltà di monetizzare la quota parte di 20 mq./ab.teo., mentre è confermato l'obbligo realizzare e cedere la quota di Parcheggio prevista pari a 10 mq./ab.teo.

**.05** Nel caso dell'**Ambito di Riquilificazione** Impianto Industriale rilevante **DAF**, e di altri eventualmente individuati in futuro, l'intervento è soggetto a PUA e dovrà essere ammesso nel POC mediante adesione al relativo Bando. In tutti i casi saranno rispettati gli indici di Utilizzazione Territoriale definiti all'Art 16.6 del PSC, ed applicati in ragione degli usi e delle destinazioni d'uso indicati dal soggetto attuatore nel PUA.

## **Art. 36 – Tessuto turistico e ricreativo località San Damiano e Cascinotta di Rizzolo**

**.01** Individuato negli elaborati grafici PSC e/o del RUE in località San Damiano e Cascinotta di Rizzolo, è un tessuto idoneo per offrire occasione di ampliamento e sviluppo del sistema turistico religioso che caratterizza in modo particolare l'abitato di San Damiano ed il suo intorno.

**.02** E' fatto obbligo per gli interventi di cui al presente articolo del QN del RUE della redazione di relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D.M.LL.PP. 11.03.1988

relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegato Relaz. Geologica Tecnica Aree di intervento.

**.03** Tutti gli interventi in tutte le zone sotto elencate, e in modo particolare quelli soggetti a piano preventivo, sono subordinati al criterio fondamentale di valorizzazione ambientale, naturale e urbano, e per l'esistente alla ricucitura ed integrazione fra le parti del tessuto edificato, nonché il rispetto dei disposti di legge vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

**.04** Modalità di intervento:

- Fabbricati esistenti e relativi ampliamenti: intervento diretto;
- È ammessa la traslazione dei diritti edificatori dai nuovi ambiti al tessuto consolidato per consentire interventi edilizi di ampliamento delle strutture esistenti. Tale Interventi dovranno essere ammessi nel POC mediante procedura di bando per la selezione delle aree.
- Ambiti di Nuova Previsione individuati nel PSC sono soggetti a PUA e dovranno essere ammessi nel POC mediante procedura di bando per la selezione delle aree.

**.05** Nella stesura dei Piani Preventivi, dovrà comunque risultare sempre garantita la dotazione minima degli standard di servizi pubblici prescritti dalle vigenti disposizioni di leggi regionali ai sensi di quanto prescrive la L.R. n° 20 del 2000 e sue successive modifiche.

**.06 Ambito Consolidato per funzioni terziarie e ricettive**

Individuate con apposita classificazione negli elaborati grafici PSC o nel RUE, sono Ambiti già edificati e compresi nell'Ambito Urbanizzato.

Modalità di intervento: iniziativa privata con intervento diretto.

Destinazione d'uso: U4.3, U4.7, U3.1, U3.2, U3.3.

Ampliamento una tantum del 10% della **Sul**. L'ampliamento è sempre subordinato alla verifica di non sussistenza di precedenti ampliamenti eseguiti successivamente al 01. 01. 1987.

Adeguamento dei parcheggi P3 e monetizzazione dei parcheggi P1 di cui alla Tabella Art. 116 RUE. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento alla sicurezza prescritti da norme e regolamenti nazionali e regionali specifici per le funzioni ammesse.

**.07 Ambito Consolidato per funzioni terziarie e ricettive: Campeggi\_**

I campeggi e le strutture ricettive all'aperto individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici PSC e RUE in località Cascinotta anche quando di nuova previsione, sono disciplinati dalla L.R. n. 9/1979 e s.m. ed integrazioni.

La struttura esistente in località Cascinotta risulta dotata di fabbricato adibito a servizi e servizi igienici, per il quale il presente articolo ammette un intervento di ampliamento "*una tantum*" pari al 20% della superficie utile oltre a quello per adeguamenti anti-sismici o efficientamento energetico. I progetti per i nuovi impianti devono rispettare quanto previsto agli Artt. 148, 149 e 153 delle presenti Norme.

Modalità di intervento: diretto per l'esistente, preventivo per nuovo impianto.

Destinazione d'uso: U3.1, U6.6

Superficie di intervento come individuato negli elaborati grafici PSC e RUE; le aree di servizio ed i Parcheggi privati P3 sono definiti dal dimensionamento dell'intervento nel rispetto dei disposti e regolamenti specifici vigenti in materia.

È ammessa la monetizzazione delle aree di U2 finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche collettive previsti negli elaborati grafici PSC e RUE. La scelta delle aree e/o delle opere è determinata dall'Amministrazione Comunale.

**.08 Ambito di Ricucitura per funzioni terziarie e ricettive**

Individuate con apposita classificazione negli elaborati grafici PSC o nel RUE, sono Ambiti non edificati adiacenti al tessuto consolidato e già dotati di infrastrutture viabilistiche e servizi.

Modalità di intervento: iniziativa privata con Permesso di Costruire.

Per avviare la richiesta di Permesso di Costruire è necessario provvedere, alla sottoscrizione di un *Atto Unilaterale d'Obbligo* per la realizzazione di infrastrutture e servizi mancanti o necessari a garantire la sostenibilità ambientale da concordarsi con l'Ufficio Tecnico *Indici edilizi:*

**Lotto minimo = mq. 800 S. F.                      UF = 0,28 mq./mq.                      RC = 35%**

AE H. max. = altezza massima pari a mt. 7,50

P1 e P3 = Vedi *Tabella Art. 116 QN RUE* IP = maggiore del 33% della superficie scoperta

A = n. 3 alberi ogni 40 mq. di **Sul** con essenze locali, Ar = n. 12 arbusti ogni 20 mq. di **Sul**

Destinazione d'uso: U4.3, U4.7, U3.1, U 3.2, U3.3.

### **Art. 37 – Impianto Fisso per la Trasformazione degli Inerti con annesso centro di stoccaggio per rifiuti speciali inerti – località S. Damiano**

La zona è prevista ed ammessa dal PAE 2004. Il PSC ne ha recepito la consistenza, ne ammette la permanenza in accordo ed in coerenza con i disposti di legge di cui agli Artt. 65, 66 e 67 del PAE.

Nel caso in cui l'Impianto dovesse essere riconvertito ad altre tipologie di produzioni o attività, quindi trasformato in *zona produttiva*, la trasformazione sarà soggetta a Variante di PSC.

La Variante di PSC dovrà essere corredata da un preliminare studio di valutazione ambientale nonché di assetto viabilistico.

Nel caso in cui l'esito di queste valutazioni preventive avranno esito favorevole, il presente articolo dovrà essere modificato secondo le prescrizioni e gli indirizzi che il PSC determinerà alla fine dell'iter approvativo della variante medesima.

## TITOLO 4 – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### **Art. 38 – Sistema delle dotazioni territoriali**

Il RUE, ed il POC subordinano l'attività edificatoria a realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città;

- il RUE, ai sensi di quanto previsto dall'Art. A-26 della L.R. 20/2000 stabilisce le modalità di calcolo delle monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- il RUE, ai sensi del c.7 Art. A-26 L.R. 20/2000 e s.m. e i. regola i casi in cui in luogo della cessione delle aree di dotazione territoriale gli interventi di trasformazione contribuiscono alla costituzione ed al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree;
- riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive.

Il RUE e il POC ammette l'insediamento di attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali.

- E' fatto obbligo per gli interventi di cui ai successivi Artt. 39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50 e 51 delle Norme, della redazione di relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D.M.LL.PP. 11.03.1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegata Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento.

### **Art. 39 – Attrezzature e spazi collettivi**

Il RUE stabilisce per ogni specifica funzione collettiva, le caratteristiche di intervento e i parametri edilizi con particolare riguardo ai rapporti tra superficie edificata e aree libere, in una logica di valorizzazione del contesto territoriale. Gli interventi da realizzare in dette aree dovranno essere dotati di tutti i servizi primari. Ogni intervento, inoltre, dovrà garantire degli spazi minimi per aree di parcheggio pubblico e privato nonché per aree di verde.

### **Art. 40 – Attrezzature ed impianti tecnici e generali di rilievo comunale**

Al RUE compete la precisazione degli usi ammessi e la definizione delle modalità di intervento e dei parametri edilizi all'interno delle aree di cui al presente articolo.

### **Art. 41 – Strade di collegamento territoriale**

Il POC dovrà prevedere:

- la realizzazione del tratto di viabilità di accesso da Piacenza nell'abitato di San Giorgio garantendo una sezione costituita da due carreggiate separate da spartitraffico a verde ad una corsia con corsia di decelerazione centrale;
- la riqualificazione e l'adeguamento dei tratti esistenti all'interno dei centri abitati uniformando la sezione stradale ed adeguandola all'immediato contesto.

### **Art. 42 – Strade di penetrazione e di collegamento**

Il RUE e il POC ammettono:

- la creazione di piattaforme stradali attrezzate che contengano, oltre alla zona viabile, gli spazi a parcheggio, aree dedicate all'impianto di alberature e cespugli a mitigazione dell'impatto acustico e atmosferico determinato dal traffico e corsie ciclopeditoni possibilmente a doppio senso di marcia;
- la creazione, dove previsto, di piazzole di fermata per i mezzi pubblici su spazi esterni alla piattaforma stradale;

- la limitazione, dove possibile e soprattutto in ambito extrarurbano, degli accessi laterali alle zone destinate alla viabilità attraverso una previsione riduttiva attuata con la creazione di controviai che convogliano il traffico proveniente dai quartieri, su innesti attrezzati;
- la formazione di adeguati attraversamenti pedonali-ciclabili, anche attraverso l'utilizzo di sistemi di modifica della piattaforma stradale o di restringimento attrezzato della corsia, localizzandoli preferibilmente in corrispondenza delle discontinuità dei tracciati o degli incroci principali anche al fine della limitazione della velocità nei tratti più rettilinei.

#### **Art. 43 - Parcheggi in zona turistica**

Sono aree di servizio a supporto ed integrazione del sistema turistico in località San Damiano E Cascinotta di Rizzolo.

Modalità di intervento: intervento preventivo privato per i parcheggi perimetrati, interventi diretti privati per parcheggi funzionali ad attività ricettive, intervento pubblico e o privato nei parcheggi di sistema territoriale turistico.

Detti parcheggi dovranno essere realizzati nelle quantità previste all'Art. 116 del presente QN.

#### **Art. 44 - Verde sportivo scoperto**

Queste aree costituisce parte integrante del sistema "Parco urbano fluviale del Nure" è destinata ad attività ludico ricreative sportive all'aperto che non comportino costruzioni permanenti, né impermeabilizzazione del suolo e sarà individuata nello studio di settore relativo alla realizzazione del Parco. La progettazione deve rispondere ai principi di valorizzazione ambientale e funzionale creando un sistema continuo di aree pubbliche variamente finalizzate ed articolate nell'organizzazione. Gli interventi delle presenti Norme, non devono alterare la morfologia dei luoghi, pur in presenza di riprofilature si dovrà mantenere inalterato il raggio idraulico delle sezioni di deflusso, si dovranno inoltre utilizzare tecnologie e metodiche di formazione delle superfici, funzionali a mantenere le attuali condizioni di scabrezza.

#### **Art. 45 - Verde pubblico attrezzato, parchi, giardini e impianti sportivi urbani ecc.**

**.01 Parchi e giardini** tra cui si elenca anche quello intorno al Castello (in San Giorgio): dette aree caratterizzata da un sistema di alberature a parco deve conservare potenziare la sua vocazione a parco naturale ricreativo in sintonia con il tessuto esistente. Sono ammessi interventi di manutenzione finalizzate a conservare e migliorare l'organizzazione ispirata a criteri di progettazione naturale. Sono ammesse attrezzature per la sosta quali panchine e tavoli, impianto d'illuminazione pubblica.

**.02 Verde pubblico attrezzato:** sono aree destinate a giardini, parchi e aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In tali zone sono ammesse esclusivamente interventi edilizi destinati ad opere infrastrutturali, quali chioschi, punti di ristoro servizi igienici, nei limiti delle necessità di fruizione applicando i seguenti indici:

**UF = 0,02 mq./mq.                      AE H. max. = mt. 3,50                      VI = 1**

L'organizzazione degli spazi e le attrezzature di gioco, in quanto esperienza creativa ed opportunità sociale aggregativa dovrà essere accessibile anche alle persone diversamente abili.

**.03 Verde pubblico attrezzato ad uso scolastico:** sono aree attrezzate, destinate sia al gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti che ad attività motorie e integrative e di pertinenza alle aree scolastiche. Dette aree sono individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici PSC e RUE. L'organizzazione degli spazi e delle attrezzature di gioco, in quanto opportunità sociale aggregativa, dovrà essere accessibile a tutti, anche ai portatori di handicap. La progettazione dovrà essere indirizzata alla definizione di percorsi ludico-creativi formativi, privi di barriere architettoniche. In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi edilizi destinati ad

opere infrastrutturali, quali chioschi in legno, nei limiti delle necessità di fruizione applicando i seguenti indici: **UF = 0,02 mq./mq. AE H. max = mt. 3,50**

#### **.04 Verde Sportivo**

Queste aree potranno essere attrezzate con impianti sportivi, ricreativi e culturali coperti o scoperti e relativi nuclei di servizi ed accoglienza necessari alle attività nella misura richiesta dal dimensionamento dell'impianto. Il 30% delle aree scoperte, non interessate dagli impianti, dovranno essere sistemate a verde ed attrezzate con piantumazione scelta sulla base delle essenze locali. Dovranno essere salvaguardate e integrate nel progetto d'intervento eventuali presenze di essenze arboree.

L'organizzazione degli spazi e le attrezzature di gioco, in quanto esperienza creativa ed opportunità sociale aggregati va dovrà essere accessibile a tutti, anche alle persone diversamente abili. In tale zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

**U.F. = 0,25 mq./mq. per impianti coperti e 0,50 mq./mq. per impianti scoperti.**

**P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QN RUE**

**AE H. max. = mt. 10,00**

#### **.05 Verde Privato ad uso pubblico per Servizi Religiosi**

Detta area è individuata negli elaborati grafici PSC e RUE nell'abitato di San Damiano, definisce aree di verde privato ad uso pubblico destinate al raccoglimento, alla preghiera e ad attività integrative dei servizi religiosi, dette aree sono inibite all'edificazione.

Sono ammessi solo interventi volti alla conservazione del verde a prato, la sistemazione a verde mediante nuove alberature:

**A = n. 30 alberi/ha, con uso di essenze vegetali tipiche locali**

**Ar = n. 50 arbusti/ha, percorsi e aree di sosta attrezzate con panchine**

**P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QNRUE**

### **Art. 46 - Servizi Scolastici per l'Istruzione e per l'Educazione**

Tali aree sono destinate a edifici per l'istruzione media, elementare nonché asili nido e scuole materne.

Le aree individuate negli elaborati grafici PSC e RUE si distinguono in strutture di servizio primario: asilo nido, scuola materna, elementare e media inferiore. Dette aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio da parte del Comune o di Enti competenti. Le norme tecniche, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di edilizia scolastica, sono contenute nel D.M. 18/12/1975 e il dimensionamento dalla C.M. 29.09.1964 n. 3930 e successive modifiche e integrazioni.

**UF = 0,6 mq./mq.**

**AE H. max = mt. 10,00**

**RC = 25%.**

In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto.

### **Art. 47 - Servizi civici, sociali, sanitari e religiosi**

#### **.01 Attrezzature sanitarie e assistenziali**

Queste attività sono ammesse nelle aree classificate come dotazioni territoriali quando sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale di iniziativa privata e/o pubblica (usi funzionali: U4.4 presidi sociosanitari e case protette, case di riposo ecc.) Gli edifici ricadenti all'interno dei Centri Storici e/o aventi valore storico artistico e/o testimoniale sono soggetti alle categorie d'intervento di cui alla disciplina particolareggiata. Le aree esterne ai Centri Storici dovranno rispettare i seguenti indici: **Destinazioni d'uso: U4.4.**

**UF = 0,6 mq./mq.**

**AE H. max = mt. 11,00**

**P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QN RUE**

Le aree libere devono prevedere alberature con essenze tipiche della zona.

Queste attività sono sempre ammesse anche nei fabbricati del tessuto consolidato, e del patrimonio edilizio sparso. Risultano presenti anche in località Cascinotta e nell'abitato di San Damiano.

Modalità di intervento: Intervento diretto per i fabbricati esistenti, e per le aree di nuovo impianto l'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto preventivo

**Destinazioni d'uso: U4.4. Parcheggi: P3 e P1=Tabella Art. 116**

Fabbricati esistenti aventi valore storico architettonico, testimoniale: sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico.

**.02 Servizi civici e sociali di interesse comune**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali e associative. Gli edifici ricadenti all'interno dei Centri Storici, sono soggetti esclusivamente alla disciplina particolareggiata di tali zone. Le aree esterne ai Centri Storici dovranno rispettare gli

**indici: UF = 0,6 mq./mq. AE H. max = mt. 11,00 P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QN RUE**

Nel caso in cui le funzioni sopra citate risultino riunite e costituenti un centro civico, sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con una **Sul** secondo quanto previsto dal RUE.

**.04 Strutture culturali**

Dette strutture, anche destinate ad attività ricreative per il turismo, sono sempre ammesse.

I fabbricati esistenti in località San Damiano e Rizzolo aventi valore storico artistico e o testimoniali destinate ad attività culturali legate alla testimonianza storica delle attività agricole ed artigianato del territorio, aule didattiche. Destinazione d'uso: U4.5.

Modalità di intervento: intervento diretto di iniziativa privata

Tipologie di intervento: Art. 14 delle Norme, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica.

Sono ammessi altresì interventi di adeguamento alla sicurezza prescritti da norme e regolamenti nazionali e regionali specifici per le funzioni descritte.

**P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QNRUE Aree di S U 2 = Art 180**

**.05 Attrezzature religiose**

Le aree destinate ad attrezzature religiose, sono destinate a edifici per il culto, le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per anziani ed educative per l'infanzia, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive. All'interno dei Centri Storici, gli edifici sono soggetti esclusivamente alla disciplina particolareggiata di tali zone. Gli edifici che non ricadono nel Centro Storico, aventi valore storico architettonico-testimoniale sono ammessi gli interventi individuati negli elaborati grafici PSC e RUE. Le nuove costruzioni secondo gli indici:

**UF = 0,60 mq./mq. P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QNRUE**

**A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha**

Le aree libere esistenti di pertinenza dei complessi devono essere valorizzate e sistemate a prato e prevedere alberature con essenze tipiche della zona.

**Art. 48 - Cimiteri**

Di tali attrezzature non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate negli elaborati grafici PSC e RUE con apposito perimetro, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Il RUE ammette l'attuazione per intervento diretto secondo quanto prescritto nel Piano di Edilizia Mortuaria previsto dalla Amministrazione Comunale.

**Art. 49 - Aree ed attrezzature tecnologiche ed ecologiche**

Riguarda un ambito territoriale destinato alle attrezzature e servizi tecnologici ed ecologici e in particolare:

- l'impianto di depurazione
- la sede dei servizi municipali ed i servizi ad essa connessi



- le aree attrezzate per la raccolta di materiali
- stazioni di automezzi pubblici.

Il RUE ammette l'attuazione per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

**UF = 0,45 mq./ha**                      **IP = 70%**                      **P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QNRUE**

A = n. 30 alberi/ha                      Ar = n. 60 arbusti/ha

#### **Art. 50 - Infrastrutture tecnologiche**

Le aree così classificate sono destinate alle infrastrutture e agli impianti tecnologici di interesse urbano delle aziende del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua, della azienda telefonica con particolare riferimento all'insediamento di impianto radio base per telefonia mobile.

Per questa ultima fattispecie trovano applicazione tutte le disposizioni di cui alla L.R. 30/2002 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico" e s.m.i. e la relativa Direttiva D.G.R. n. 197 del 20/02/2001.

Il RUE si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

**UF = 0,45 mq./mq.**    **IP = 20%**                      **RC = 40%**                      **P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QN RUE**

A = n. 20 alberi/ha                      Ar = n. 40 arbusti/ha

#### **Art. 51 - Discariche**

Nell'ambito del territorio comunale, in relazione allo sviluppato sistema idrografico nella sua configurazione e relative fasce di tutela ed altresì, alle paleoforme correlate che evidenziano una complessiva elevata sensibilità ambientale del territorio medesimo a cui si associano inoltre criteri di pregio del paesaggio, non sono ammesse discariche di tipo A, B e C di cui all'Art 4 "stoccaggio definitivo dei rifiuti" punto 4.2 del D.P.R. n. 915 del 10.09.1982 e s. m. e integrazioni.

## TITOLO 5 – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

### Art. 52 – Classificazione dell’Ambito Agricolo

Dette zone si distinguono in:

- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
- Ambito agricolo periurbano di cintura
- Aree di tutela ambientale
- Ambito agricolo di rispetto e valorizzazione di fabbricati con valore storico o architettonico
- Attività zootecnica intensiva esistente
- Attività non aziendale di trasformazione dei prodotti agricoli
- Aree di rispetto cimiteriale
- Aree agricole a bosco

### Art. 53 – Destinazioni d’uso

**.01** Finalità delle norme è quella di disciplinare gli interventi di carattere urbanistico – edilizio ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative.

**.02** Soggetti legittimati a svolgere attività edilizia in zona agricola: secondo i contenuti del dell’Art. 179 QN del RUE.

**.03** Destinazione d’uso ammesse: nelle zone agricole sono ammesse le attività pertinenti all’uso agricolo e comunque tutte quelle non contrastanti con le finalità di zona e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti, cioè finalizzati principalmente all’esercizio delle attività del fondo, all’allevamento, alla lavorazione dei prodotti agricoli e a tutte le attività integrative del reddito agrario relative all’Agriturismo.

Nelle zone agricole sono ammesse:

- |   |       |
|---|-------|
| ▪ Abitazioni agricole                                   | U 5.0 |
| ▪ Strutture Agrituristiche e vendita prodotti aziendali | U 5.1 |
| ▪ Servizi agricoli                                      | U 5.2 |
| ▪ Allevamenti aziendali                                 | U 5.3 |
| ▪ Impianti zootecnici intensivi                         | U 5.4 |
| ▪ Impianti agroalimentari                               | U 5.5 |
| ▪ Impianti tecnici complementari                        | U 5.6 |
| ▪ Serre fisse   | U 5.7 |
| ▪ Allevamenti ittici                                    | U 5.8 |
| ▪ Lagoni di accumulo liquami                            | U 5.9 |

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e di seconda classe contemplate dal D.M. 12.02.1971 e successive modifiche ed integrazioni ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli sopra elencati.

**.04** Zona agricola di pianura: sono ammesse le destinazioni d’uso di cui al precedente punto 53.03 del presente articolo.

**Art. 54 - Computo delle superfici e vincolo di inedificabilità**

.01 Per qualsiasi tipo di costruzione, sia residenziale sia di servizio, per quanto concerne l'area su cui deve insistere la costruzione, valgono sempre le disposizioni di cui al 1° § e 2° § Art4 - L. 10/1977.

.02 Per qualsiasi tipo di costruzione, sia residenziale sia di servizio, ai fini dell'ammissibilità e/o del dimensionamento degli interventi, possono essere computate tutte le superfici dei terreni facenti parte dell'azienda agricola (singola o associata) o di altre unità produttive (nel caso di costruzioni non al servizio di aziende agricole) a qualunque titolo, per le quali ricorrano in capo al richiedente i requisiti di disponibilità fissati dal 1° § e 2° § Art 4 - L. 10/1977.

.03 Successivamente all'esecuzione degli interventi, sui terreni, la cui superficie sia stata computata ai fini dell'ammissibilità e/o del dimensionamento dell'intervento richiesto, viene imposto un vincolo di inedificabilità relativo alla tipologia di intervento richiesta, inedificabilità che permane anche in caso di successiva estinzione del titolo (es. trasferimento, frazionamento, ecc.). Inoltre è necessario prevedere la stipula di atto di asservimento regolarmente trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri.

.04 Ai fini dell'applicazione di detto vincolo di inedificabilità relativo, si precisa pertanto che, sulla stessa superficie possono essere applicati in modo cumulativo dimensionamenti, parametri e indici di utilizzazione fondiaria relativi alle differenti tipologie.

**Art. 55 - Modalità di intervento nell'ambito rurale**

.01 In dette zone il RUE si attua mediante:

- Intervento diretto gratuito ai sensi della L. 10/1977 Art. 9 o oneroso. I Permessi di Costruire in zona agricola saranno assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso dei fabbricati al fine della osservanza dell'ultimo § dell'Art. 10 L. 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni
- Piani Particolareggiati di cui Art. 24 lettera d - L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni
- Piani di Sviluppo Aziendale - P.S.A. e P.S.A. semplificato come da Art. 178 QN RUE
- Piano Tecnico Economico Aziendale e Interaziendale redatto in conformità ai contenuti del P.S.A. per nuove costruzioni ad uso abitativo e fabbricati aziendali relativi ad aziende destinate a coltura specializzata e non aventi il modulo minimo. In detto Piano, in rapporto a tutte le caratteristiche dell'azienda agricola, deve essere dimostrata l'effettiva esigenza dell'imprenditore e pertanto deve essere dimostrata la necessità della costruzione richiesta. In particolare in detto piano dovranno essere evidenziati:
  - la precisa individuazione, quantificazione, consistenza e destinazione d'uso reale del patrimonio edilizio abitativo esistente;
  - la precisa individuazione, quantificazione, consistenza e destinazione d'uso reale dei fabbricati di servizio esistenti;
  - gli aspetti tecnico produttivi ed economici ed il fabbisogno di forza lavoro dell'azienda.

.02 E' fatto obbligo per gli interventi in zona agricola della redazione di relazione geologica e/o tecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D.M.LL.PP. 11/03/1988, relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio pubblici e privati, nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi della Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento.

**Art. 56 - Indici edilizi per l'Ambito Rurale**

.01 Le costruzioni esistenti, comprensive delle corrispettive aree pertinenziali, che gli elaborati grafici PSC e RUE destinano all'uso rurale, sono comunque recuperabili e destinabili ad altri usi quali fabbricati non più connessi all'attività agricola, nel caso in cui, alla data di adozione del RUE

non siano destinati all'uso agricolo, ovvero qualora per essi sia in atto una destinazione d'uso accertabile tramite idonei provvedimenti autorizzativi rilasciati conformemente alla legge per destinazioni extra agricole e, in assenza o per indeterminazione di tali atti, tramite la classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o comunque da altri documenti probanti. Sulla nuova classificazione, previo motivata richiesta scritta dell'interessato, assume determinazione il Consiglio Comunale. In attesa della determinazione del Consiglio Comunale sui fabbricati sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 124, 125, 126, 127, 128, 129, e 131.

## **.02 Indici e le Modalità Attuative:**

- a) nel caso di funzioni abitative in rapporto:
  - ai nuclei familiari a tempo pieno o a tempo parziale nell'azienda nonché ai nuclei conviventi;
  - alla Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) nel caso della realizzazione di nuove costruzioni abitative in funzione della conduzione del fondo;
  - all'esercizio di attività agrituristiche all'interno dell'azienda.
- b) nel caso di funzioni di servizio, destinate all'allevamento e alla trasformazione di prodotti dell'azienda agricola in rapporto:
  - agli indici fabbricabili applicati separatamente, ovvero cumulativamente secondo le distinte e specifiche attività insediate o insediabili con riferimento alla S.A.U.
  - agli allevamenti aziendali e interaziendali da determinarsi in base al carico di bestiame e quindi in funzione della condizione del fondo ovvero in riferimento alla S.A.U.

## **.03 Superficie Aziendale minima**

Superficie minima di intervento che corrisponde alla Superficie Aziendale minima e/o Unità poderale minima pari a:

- **ha. 2** nel caso di terreni a coltivazione specializzata, orticola/frutticola e di altri impianti coltivati simili;
- **ha. 4** nel caso di terreni a colture di cereali e di foraggio o altre colture a rotazione irriguo;
- **ha. 6** nel caso di terreni a colture di cereali e di foraggio o altre colture a rotazione asciutto;
- **ha. 15** nel caso di terreni a colture di cereali e di foraggio o altre colture a rotazione asciutto.

Per quanto concerne l'individuazione del tipo di coltura e/o vegetazione si fa riferimento all'ordinamento colturale esistente alla richiesta di intervento.

Per le aziende con terreni appartenenti a diverse classificazioni colturali, la superficie utile minima sarà formata dalla media poderale delle diverse superfici, secondo i parametri sopra riportati relativi la Superficie Aziendale minima. Sono fatte salve le dimensioni delle Aziende inferiori ai minimi di superficie prescritti dalle presenti Norme alla data di adozione del RUE.

## **.04 Costruzioni Rurali ad Uso Abitativo U 5.0**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di demolizione e ricostruzione non dovranno superare i seguenti indici e dovranno avvenire nel rispetto delle relative prescrizioni:

UF = 0,006 mq./mq. non può essere comunque superata la **Sul** di 500 mq. complessiva di residenza per le aziende fino a ha. 20 e di mq. 800 per aziende maggiori di ha. 20;

Altezza massima mt. 7,50.

E' ammesso il recupero del costruito esistente, già destinato alla residenza ed eccedente alla conduzione aziendale attuale per la formazione di alloggi per attività agrituristiche rientranti in programmi o in finanziamenti dell'Amministrazione Regionale o Provinciale e/o rientranti in programmi di finanziamenti nazionali o europei, regolarmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale in attuazione della L.R. 11.03.1987 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni.

## **.05 Servizi e Strutture destinate Agriturismo U 5. 1**

- a) Al fine di regolamentare l'attività edilizia con funzione agriturbistica, il Rue si conforma ai disposti della L.R. del 31.03.2004 n. 4, ed alla Del. Giunta Regionale del 02.11.2009 n. 1693.

Pertanto tutti gli edifici esistenti sul Fondo alla data del 15.04.2009, sia destinati ad abitazione che strumentali all'attività agricola possono essere destinati alle attività agrituristiche. A tal fine nell'Ambito Rurale sono ammessi interventi di recupero che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'immobile.

- b) Non risultano compatibili con l'attività agriturbistica principale di ospitalità i seguenti immobili: allevamenti zootecnici industriali, hangar per la custodia foraggi, serre fisse simili, silos, pollai. Gli stessi possono invece essere riutilizzati per funzioni complementari all'agriturismo.
- c) Nell'ambito rurale, anche se compreso nel perimetro del *Parco del Riglio*, è ammesso l'utilizzo a scopo agriturbistico di fabbricati esistenti anche risultanti da intervento di demolizione e ricostruzione in aree di sedime differente. In tali casi il RUE prescrive la ricostruzione del volume geometrico dell'edificio preesistente mantenendone la sagoma e le caratteristiche tipologiche principali nel rispetto della lettura dei caratteri stilistici e materici originari. Sono ammessi altresì l'inserimento di nuovi solai, tamponamenti e nuove scale di distribuzione con il conseguente aumento di Superficie Utile destinato allo svolgimento di attività principale contenuti quindi nella sagoma geometrica del fabbricato.
- d) I fabbricati di cui sopra sia quelli oggetto di intervento di recupero in loco sia quelli oggetto di ricostruzione su aree di diverso sedime potranno essere ampliati nei modi seguenti:
  - gli ampliamenti al di fuori della sagoma geometrica dovranno essere esclusivamente utilizzati come locali di servizio, spazi per impianti tecnologici ecc. così come meglio specificato dalla normativa regionale sull'Agriturismo. Detti ampliamenti dovranno essere contenuti: entro il 20% della Superficie Utile Lorda del fabbricato oggetto dell'ampliamento per servizi tecnologici; entro un ulteriore 20% della Superficie Utile Lorda del fabbricato per porticati.
  - tutti gli ampliamenti di superficie utile, sia all'interno della sagoma sia all'esterno, dovranno essere contenuti nella massima capacità edificatoria calcolata mediante l'applicazione degli indici di zona per i fabbricati rurali di servizio.
- e) Alternativamente all'eventuale ampliamento di cui sopra e sempre nel rispetto del limite del 20% della superficie utile lorda del fabbricato, sono ammesse nuove costruzioni a condizione che le stesse siano utilizzate esclusivamente a servizi accessori, tecnologici ecc, utili allo svolgimento dell'attività agrituristiche.

#### **.06 Servizi Agricoli U 5.2 U 5. 1**

Le nuove costruzioni rurali di servizio, gli ampliamenti nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

UF = 0,014 mq./mq. per aziende fino a ha. 5

UF = 0,03 mq./mq. di SAU per aziende oltre ha. 5

AE = mt. 8,00 salvo particolari volumi tecnologici quali es. silos

Ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.): mq. 20 di superficie utile complessiva per ogni nucleo familiare residente in azienda. In ogni caso il costruito esistente potrà recuperarsi alla destinazione rurale di servizio.

#### **.07 Allevamenti Aziendali U 5.3\_**

Le nuove costruzioni destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e impianti necessari allo svolgimento di tali attività a servizio dell'azienda singola o associata, e più precisamente devono rispettare il parametro di carico zootecnico.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché gli abbattimenti e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Stalle per bovini:

- in stabulazione fissa alla catena: UF = 75 mq./ha. di S.A.U;
  - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccetta: UF = 100 mq./ha. di S.A.U.
- Stalle per equini: UF = 100 mq./ha. di S.A.U.
- Stalle per ovo-caprini: UF = 90 mq./ha. di S.A.U.
- Ricoveri per allevamenti conigli stabulazione per riproduttori: UF = 150 mq./ha. di S.A.U.
- Stabulazione per ingrasso: UF = 75 mq./ha. di S.A.U.
- Per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori ed ingrasso) andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con altro indice).
- Ricoveri per allevamenti avicoli: stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini: UF = 65 mq./ha. di S.A.U.
- Stabulazione in batteria: UF = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.
- Ricovero per suini (porcilaie):
- per suini riproduttori: UF = 150 mq./ha. di S.A.U.
  - per suini all'ingrasso: UF = 60 mq./ha. di S.A.U.
- Allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso andranno applicati separatamente gli indici precedenti; la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice AE = mt. 8.00, salvo particolari volumi tecnologici quali ad esempio silos.

#### **.08 Impianti agroalimentari - azienda singola - U 5.5**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché abbattimento e ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici

- edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli (frigo, magazzini, ecc.): UF = 50 mq./ha. di Superficie Agricola Utilizzata della cultura specializzata;
- cantine: UF = 100 mq./ha. per il primo ha a vigneto con impianto specializzato più mq. 40 per ogni ha. successivo al primo;
- caseifici: UF = 100 mq./ha. di S.A.U. riferita alle colture destinate esclusivamente alla alimentazione del bestiame;
- locali per la vendita diretta di prodotti agricoli: UF = 10 mq./ha.

#### **.09 Costruzioni e/o imp. industriali connessi all'Az. Agr. associata, sociale, cooperativa - U 5.5**

La presente norma, valevole per l'intero territorio comunale per le Costruzioni Rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola associata, sociale, cooperativa, etc., trova anche specifica applicazione per le aree classificate come produttive dal PSC e dal RUE che dimostrano l'appartenenza al settore agroalimentare i cui fabbricati sono adibiti alla attività "industriale di prima trasformazione agricola".

In dette zone il RUE si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici.

**UF = 0,6 mq./mq.                      RC = 60%                      P1 e P3 = Vedi Tabella Art. 116 QNRUE**

Al = mq 10.000, fatto salvo gli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

A = n. 40 alberi/ha. (ha. riferita ad Al), al fine di realizzare quinte alberate con essenze tipiche d

#### **.10 Serre Fisse - U 5.7**

Per serre si intendono quelle costruzioni stabilmente infisse al suolo, comportanti trasformazione d'uso del terreno, destinate in genere a colture specializzate quali floricoltura, attività vivaistica, sementeria, ecc. nelle quali si creano quelle condizioni microclimatiche, non garantibili in condizioni naturali, necessarie al ciclo produttivo delle colture stesse. In dette zone il RUE si attua mediante i seguenti indici:                      **Sul edificabile max. = 1.000 mq.**

Parcheggi - P3 = Tabella Art. 116 per le destinazioni d'uso U 5.5

Per gli interventi che eccedano i limiti dimensionali di cui sopra, la concessione è subordinata all'approvazione di un PSA presentato nelle modalità di cui al successivo Art. 178 delle presenti Norme.

#### **.11 Distanze da osservarsi tra le costruzioni ed i confini e le strade**

Nell'Ambito Rurale si applicano le seguenti distanze:

valgono le distanze minime previste dalle Leggi, dai Regolamenti specifici e dal Regolamento Edilizio, con le seguenti specifiche:

**A) dai confini di proprietà**, esclusi i casi di costruzioni in aderenza, vanno rispettate le seguenti distanze:

- 1) abitazioni e fabbricati di servizio dell'azienda agricola: indice di visuale libera (VL) 1/1 con un minimo di mt. 5,00; mt. 20 (escluse le abitazioni) dai confini della zona agricola.
- 2) stalle e ricoveri animali in genere di tipo aziendale: mt. 10 e mt. 30 dai confini della zona agricola.
- 3) per allevamenti intensivi di qualsiasi tipo e specie (bovino, suino): mt. 40 dai confini di proprietà e mt. 300 dai confini della zona agricola.
- 4) stoccaggio dei liquami a cielo aperto secondo quanto previsto dalla L.R. n. 50/95: mt. 80 dagli edifici di civile abitazione; mt. 20 dai confini di proprietà; mt. 300 dai confini della zona agricola; sono ammesse deroghe dall'autorità sanitaria di controllo per gli insediamenti esistenti e particolari situazioni territoriali.
- 5) concimaie: mt. 20 dai confini di proprietà e mt. 300 dai confini della zona agricola.

**B) da strade:** per qualsiasi tipo di costruzione valgono le disposizioni dell'Art. 61 delle presenti Norme, e del nuovo Codice della Stradale, per quanto non meglio specificato, con la seguente integrazione: per ogni strada non classificata nel D.L., che sia di uso pubblico, va rispettata una distanza pari ad un indice di visuale libera (VL) 1/1 con un minimo di mt. 5,00;

**C) tra costruzioni:**

- 1) tra abitazioni = mt. 10 tra pareti finestrate antistanti (salvo costruzioni in aderenza)
- 2) tra abitazioni e fabbricati di servizio (quali fienili, ricoveri, attrezzi, ecc.) = mt. 10
- 3) tra abitazioni e stalle in genere = mt. 25
- 4) tra abitazioni e porcilaie, allevamenti avicoli, concimaie = mt. 50
- 5) tra abitazioni, vasche deiezione aperte = mt. 80 (L.R. n. 7/1983)

Le distanze di cui alle precedenti lettere **A**, **B** e **C** sono derogabili, in caso di dimostrata necessità tecnica, purché la competente Autorità Sanitaria in sede d'esame del progetto, ai fini del rilascio del parere relativo la concessione edilizia, attesti che, eventualmente attraverso l'adozione di idonei accorgimenti e cautele, l'intervento è ammissibile e compatibile anche sotto il profilo igienico-sanitario.

**.12** Nelle zone agricole si deve mantenere e favorire la ricostruzione del paesaggio agrario di pianura attraverso filari o gruppi di alberi con essenze locali, secondo quanto definito all'Art. 8 e Art. 13.03.

**.13** I progetti dovranno porre particolare cura alla scelta dei materiali di finitura che dovranno rapportarsi ai materiali tipici della zona al fine di perseguire una valorizzazione ed identificazione del paesaggio e del sistema morfologico antropico sparso.

#### **Art. 57 - Impianti zootecnici intensivi U 5.4**

Dette zone sono destinate, oltre che attività agricola, agli insediamenti agricoli per attività zootecniche intensive nel rispetto dei seguenti indici:

Abitativo = secondo quanto definito all'Art. 56, punto 04

Distanze = secondo quanto definito all'Art. 123, punti 41, 42, 43, 44.

AE = 8,00 mt. UF = 0,20 mq./mq. per edifici destinati all'allevamento.

Nel caso di interventi anche di manutenzione straordinaria e o di adeguamento tecnologico ed igienico si dovrà prevedere la realizzazione di quinte alberate con essenze locali finalizzate ad una migliore qualificazione ambientale dell'impianto.

#### **Art. 58 – Edifici esistenti nel territorio extraurbano**

.01 Negli elaborati grafici PSC e RUE sono individuati con specifica simbologia grafica le seguenti tipologie di edifici esistenti:

- **fabbricati agricoli**
- **fabbricati agricoli di valore architettonico e testimoniale**
- **fabbricati non connessi alla attività agricola**
- **fabbricati non connessi alla attività agricola di valore architettonico e testimoniale.**

E' fatto obbligo della redazione di relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988 e s.m., e integro nonché al rispetto degli indirizzi contenuti nella Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento

.02 Per i **fabbricati agricoli** valgono le norme di cui al precedenti articoli, sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia mediante intervento diretto.

.03 Per i **fabbricati agricoli di interesse architettonico e testimoniate** sono consentiti solo interventi di recupero con intervento diretto e modalità d'intervento così come individuate negli elaborati grafici PSC e RUE e/o definite all'Art. 14 eccetto interventi di RE, RU, e DEM. Destinazioni d'uso ammesse: Art. 53, punto 03 delle presenti Norme.

.04 **Fabbricati non più connessi all'attività agricola:** In caso di cessazione dell'attività agricola, spetta al Consiglio Comunale, su motivata richiesta dell'interessato, determinare una diversa utilizzazione del patrimonio edilizio dismesso. La Delibera di Consiglio Comunale aggiorna e modifica gli allegati del RUE senza avviare la procedura di Variante al RUE. Sia quando sono individuati con apposita simbologia nelle tavole sia quando sono dichiarati tali con Delibera di Consiglio Comunale il RUE ne favorisce il recupero con intervento diretto. Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e favorire la ricostruzione del paesaggio agrario di pianura attraverso filari o gruppi di alberi con essenze locali secondo quanto definito all'Art. 8 delle Norme. Contestualmente alla variazione di destinazione d'uso di fabbricati, potranno essere individuate delle aree di pertinenza degli stessi o, più precisamente, delle "aree di servizio" atte a soddisfare la funzione insediata e come tali destinabili esclusivamente ad interventi strettamente correlati alle nuove destinazioni d'uso.

E' comunque ammesso il recupero di quei manufatti, anche se incongrui con il contesto originario se gli stessi sono oggetto di pratica di condono edilizio registrata nel 1985 o nel 1994.

##### **.04.01 Fabbricati con originaria funzione abitativa e relative pertinenze**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'Art. 14 delle Norme ad eccezione degli interventi RU e DEM. Si dovrà porre particolare attenzione ai materiali e alle tecniche costruttive che dovranno rispettare la tradizione locale.

Detti interventi sono finalizzati ad un **compatibile recupero funzionale**. Il recupero dovrà rispettare la sagoma geometrica esistente del fabbricato e dovranno essere finalizzate al rispetto della lettura dei caratteri della tipologia originaria.

E' ammesso l'aumento "una tantum" della Sul pari a 40 mq; l'aumento una tantum è **subordinato** alla non sussistenza di precedenti ampliamenti eseguiti successivamente al 01.01.1987 e, previo esame di progetto di inserimento architettonico ed ambientale che dovrà sempre porre attenzione all'utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive nel rispetto della tradizione locale, è consentita la realizzazione di un corpo fabbrica separato dai fabbricati esistenti.



E' consentito un modesto adeguamento delle altezze interne del piano terra dei fabbricati esistenti qualora la stessa sia inferiore a mt. 2.70 fino al raggiungimento della minima altezza utile all'abitabilità. Tale adeguamento avviene traslando la quota del solaio e innalzando la quota di gronda dell'edificio della stessa misura. Pertanto il primo piano manterrà la quota interna preesistente purché la altezza media sia pari o superiore a mt. 2,40.

*Destinazioni d'Uso:* Artt. 159 e 163 in particolare U1.1, U3.1, U3.2, U3.3, U4.3.

Detta tipologia di fabbricati può riguardare anche complessi ad originaria funzione abitativa composti da più unità immobiliari.

Gli interventi proposti e l'eventuale inserimento di elementi accessori a dette unità immobiliari, tenuto conto, indipendentemente dalla presenza di un vincolo, della valenza testimoniale dei fabbricati e dei complessi rurali, devono essere valutati dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### **.04.02 Fabbricati con originaria funzione diversa da quella abitativa**

*Rustici di Servizio:* stalle, stalle con fienile, portici-fienili, ecc., così come individuato negli elaborati grafici PSC e RUE, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso, e quelli previsti dall'Art. 14 delle Norme ad eccezione degli interventi RU e DEM. Detti interventi sono finalizzati ad un **compatibile recupero funzionale**. Il recupero dovrà rispettare la sagoma geometrica esistente del fabbricato. Sono ammessi inserimenti di solai, tamponamenti e nuove scale di distribuzione; le soluzioni di progetto dovranno essere finalizzate al rispetto della lettura dei caratteri della tipologia originaria. Il tamponamento delle aperture degli ex-fienili è concesso esclusivamente "a filo interno" dei pilastri lasciando quindi "a vista" almeno la metà della sua larghezza o profondità.

Particolare attenzione si dovrà porre ai materiali e alle tecniche costruttive che dovranno rispettare la tradizione locale, in tal senso sono esclusi i cornicioni in C.A. E' ammesso il riutilizzo ad attività di tipo manifatturiero-artigianale solo di tipo laboratoriale della **Sul** esistente, purché non nocivo ed insalubre, per una **Sul** max di mq. 200.

*Destinazioni d'Uso:* Artt. 115 U1.1, U2.1, U3.1, U3.2, U3.3, U4.3, sino ad un max di **Sul** pari a mq. 200. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi di altezza inferiore a mt. 2,50.

I fabbricati composti da diverse unità e destinazioni di tipo abitativo e non (classico caso ex abitazione rurale con annessi e adiacenti stalla e fienile nell'ambito della stessa struttura) l'eventuale intervento di cambio di destinazione d'uso della parte abitativa con aumento della superficie, deve essere contenuto all'interno della scatola geometrica non configurandosi in tal senso, quale ampliamento.

Sia nel caso di fabbricati isolati con originaria funzione diversa da quella abitativa sia nel caso di fabbricati composti da diverse unità e destinazioni anche di tipo abitativo, non sono ammessi interventi di realizzazione di nuove strutture coperte attigue o a sbalzo, comunque collegate al fabbricato principale quali portici, balconi, pensiline, tettoie o terrazzi che potranno diversamente essere ricavati all'interno della scatola geometrica. A giudizio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono consentiti inserimenti di piccole strutture anche a sbalzo a protezione di accessi che non sporgano oltre mt. 1,50 dalla sagoma.

**.05 Fabbricati non connessi all'attività agricola di valore architettonico-testimoniale** individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici PSC/RUE, il RUE favorisce il recupero del patrimonio edilizio, attraverso la conservazione delle caratteristiche ed elementi architettonici ed il restauro di portici e fienili, e ammette la modifica della destinazione d'uso mediante intervento diretto secondo le tipologie d'intervento individuate negli elaborati grafici PSC e RUE e/o definite agli Artt. 14 ad eccezione degli interventi RE, RU, DEM. Destinazioni d'uso ammesse: Artt. 115 U1.1, U2.1, U3.1, U3.2, U3.3, U4.3

Gli interventi dovranno rispettare le specifiche costruttive: detti interventi sono finalizzati ad un compatibile recupero funzionale; le soluzioni di progetto dovranno essere finalizzate al rispetto della lettura dei caratteri della tipologia originaria. Il tamponamento delle aperture degli ex-fienili è concesso esclusivamente "a filo interno" dei pilastri lasciando quindi "a vista" almeno la metà della sua larghezza o profondità.

Particolare attenzione si dovrà porre ai materiali e alle tecniche costruttive che dovranno rispettare la tradizione locale, in tal senso sono esclusi i cornicioni in C.A.

Le aree scoperte di pertinenza a corte e o giardino devono essere conservate e valorizzate nell'ambito del riassetto organizzativo progettuale secondo quanto definito all'Art. 8 e 13.03 delle Norme.

#### **Art. 59 – Ambito Agricolo Periurbano di Cintura**

.01 Nelle parti di territorio agricolo comprese in questo ambito è ammessa la normale attività agricola, nonché la realizzazione di nuovi edifici funzionali alla conduzione del fondo o per integrazioni funzionali ad attività agrituristiche. Il RUE pertanto conferma le prescrizioni di cui all'articolo 16.11 del PSC.

02. Per le aziende agricole esistenti e relativi fabbricati di servizio, sono ammessi solo gli interventi edilizi di cui al precedente Art. 58, purché conformi a quanto disposto all'Art 16.11 del PSC, in particolare quanto disposto all'Art.16.11 comma 3 lettere a, b, c.

#### **Art. 60 – Ambito agricolo di rispetto e valorizzazione di fabbricati con valore storico, o architettonico.**

Nelle seguenti località: Castello di Paderna, Castello di Montanaro, Castello di Viustino, e Costa di Tollara, nonché l'area agricola adiacente Villa Fioruzzi, le aree individuate con apposito retino sono tutelate dal presente articolo. Le stesse risultano individuate negli elaborati grafici PSC e RUE e del Patrimonio Rurale sparso con apposite schede ed allegato al RUE. E' ammessa la normale attività agricola, sono esclusi insediamenti di nuove aziende; per quelle esistenti sono ammessi gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino Tipologico, e Ristrutturazione Edilizia.

Sono ammessi altresì ampliamenti delle aziende agricole esistenti secondo gli Artt. 53, 54, 55, e 56 delle presenti Norme. Gli ampliamenti e o i nuovi fabbricati dovranno essere ubicati in modo da non pregiudicare l'unitarietà e/o limitare la percezione delle emergenze architettoniche. Tali interventi sono assoggettati al parere preventivo della CQAP.

I nuovi interventi dovranno comunque essere progettati utilizzando forme, tipologie, elementi costruttivi e stilistici consolidati nel linguaggio architettonico rurale storicizzato e non potranno essere utilizzati elementi costruttivi in cemento a vista.

Nel caso di aree o fabbricati soggetti a tutela di cui al D.LGS. n°42 del 2004, le richieste saranno ulteriormente assoggettate al parere preventivo da parte della competente Soprintendenza.

## TITOLO 6 – SISTEMA DELLA MOBILITA'

### Art. 61 – Strade

**.01** La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade di centralità urbana).

**.02** Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate; corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio;
- corsie riservate per mezzi pubblici, taxi;
- intersezioni (a raso o su più livelli);
- spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
- fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
- percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
- percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
- fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
- mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico paracarri, paletti).

Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate.

**.03** Per i diversi tipi di strada, riconosciuti dal PSC come componenti del Sistema delle infrastrutture per la mobilità, sono individuate le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi. Le prestazioni richieste, organizzate per requisiti, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente RUE.

**.04** Le nuove strade pubbliche debbono essere realizzate sulla base delle norme tecniche del Codice della Strada, oltre che del D.M. 05.11.2001, n. 6792, "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", come modificato dal D.M. 22.4.2004.

**.05** I piani urbanistici attuativi non debbono comunque prevedere strade urbane con pendenze superiori a quelle indicate al punto 5.3.1 del Decreto di cui al comma 4.

**.06** Tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano, dovranno:

- a) se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- b) se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

**.07** Le nuove strade urbane "di quartiere" e "locali", e le strade extraurbane ricomprese all'interno delle perimetrazioni delle zone urbanistiche di espansione, così come definite dall'Art. 2 del D.Lgs n. 285/92, ove non sia prevista lungo di esse la sosta dei veicoli, anche se a fondo cieco, dovranno avere sezione minima pari a 10 mt., con 2 marciapiedi da 1,5 mt. (di cui uno potrà essere sostituito ovvero coincidere con pista ciclabile di adeguata larghezza) e due corsie da 3,5 mt..

Per le stesse strade, ove sia prevista la sosta, dovrà prevedersi una specifica "fascia di sosta", su uno o due lati, della profondità minima pari a 2,20 mt. per la sosta longitudinale e di 5,50 mt. per la sosta perpendicolare (5,00 mt per stalli di sosta inclinati a 45°).

**.08** Per le nuove strade nelle zone produttive di nuova urbanizzazione, ferme restando le misure minime della sezione stradale come sopra indicate, è consentita, se concordata con l'Ufficio Viabilità comunale, la realizzazione del marciapiede su un solo lato stradale.

**.09** Nella costruzione di **nuove strade** dovranno prevedersi apposite piazzole per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani, in modo tale che questi non siano collocati sul piano della carreggiata stradale e che, per tipologia, numero, ubicazione e dimensioni, dovranno corrispondere alle indicazioni dettate in proposito dall'Ufficio Tecnico.

Lungo queste nuove strade il PSC o il RUE individua:

**.09.01 asse vegetazionale di riqualificazione:** L'individuazione obbliga il soggetto attuatore a proporre all'Amministrazione Comunale soluzioni progettuali aventi lo scopo di minimizzare l'impatto del traffico veicolare sul paesaggio, sul tessuto edificato ed a maggior ragione sulle utenze più deboli che utilizzano le adiacenti piste ciclabili e o i marciapiedi.

**.09.02 nodo viabilistico:** L'individuazione, che ha valore indicativo e pertanto non costituisce un limite dimensionale o geometrico, comporta l'approfondimento progettuale per ottimizzare i flussi di traffico e la concertazione degli stessi con la viabilità esistente per realizzare un incrocio efficiente e sicuro

**.09.03 corridoi attuativi:** L'individuazione, che ha valore indicativo e pertanto non costituisce un limite dimensionale o geometrico, comporta l'approfondimento progettuale per ottimizzare il nuovo tracciato con la realtà fisica del territorio e la sua suddivisione catastale. Pertanto il soggetto attuatore dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale il tracciato più logico ed efficace. Tali individuazione dovrà comunque essere prevalentemente all'interno della fascia individuata in cartografia.

**.10** Per quanto riguarda la collocazione dei sottoservizi, valgono in ogni caso, in via prioritaria, le disposizioni dettate dalla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3.3.1999 "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici".

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

**.11.** Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
- f) all'illuminazione stradale.

**.12** Le strade private a servizio di residenze con più di due unità abitative devono avere larghezza minima della sede stradale di mt. 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a mt. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli circoscrivibile ad un cerchio di raggio minimo di mt. 7,00.

**.13** Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima della sede stradale di mt. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di mt. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a mt. 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

.14 Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 12 e 13 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

.15 Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

.16 Le strade private dovranno obbligatoriamente essere segnalate all'imbocco con un cartello riportante la dicitura "strada privata" e potranno essere delimitate all'imbocco da opportune strutture atte a limitarne l'accesso (cancelli, transenne, cartelli, iscrizioni sulla sede stradale, ecc).

.17 L'apertura delle strade, ancorché private, all'uso pubblico è subordinata alla collocazione della segnaletica stradale, orizzontale e verticale (compresa quella di indicazione nome-strada), prevista dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i., e secondo le indicazioni dell'Ufficio Viabilità comunale.

.18 Ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. n. 503/96, nelle strade ad alto volume di traffico gli attraversamenti pedonali devono essere illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità. Il fondo stradale, in prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità. Le piattaforme salvagente devono essere accessibili alle persone su sedia a ruote. Gli impianti semaforici, di nuova installazione o di sostituzione, devono essere dotati di avvisatori acustici che segnalano il tempo di via libera anche a non vedenti e, ove necessario, di comandi manuali accessibili per consentire tempi sufficienti per l'attraversamento da parte di persone che si muovono lentamente.

.19 Le nuove strade poderali, interpoderali, di accesso agli edifici in territorio rurale e quelle comunali minori di larghezza di carreggiata pari o inferiore a 4 mt., collocate in ambito rurale non di collegamento ma di accesso ed a servizio degli aggregati rurali sparsi, dovranno essere di norma non asfaltate, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 12%. 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%. Le strade private di cui sopra sono caratterizzate da un vincolo di inedificabilità assoluta pari a 10 mt. su entrambi i lati per ogni tipo di costruzione interrata o fuori terra e per qualsiasi manufatto ancorché precario. Le strade comunali minori sopradescritte, sono caratterizzate da un rispetto stradale pari a mt 20 in cui sono vietate tutte le nuove costruzioni fuori terra ad eccezione di quelle interrate ad uso ricreativo che potranno essere collocate ad una distanza minima di 10 mt..

.20 La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

.21 Soluzioni stradali preferenziali:

Le nuove strade urbane previste dal PSC come "assetto viabilistico principale", dovranno avere sezione minima pari a 16,00 mt., con due marciapiedi da 1,50 mt., due piste ciclabili da 2,00 mt., un'aiuola alberata da 1,50 mt. e due corsie da 3,75 mt..

Per le stesse strade, ove sia prevista la sosta, dovrà prevedersi una specifica "fascia di sosta", su uno o due lati, della profondità minima pari a 2,20 mt. per la sosta longitudinale e di 5,50 mt. per la sosta perpendicolare (5,00 mt. per stalli di sosta inclinati a 45°).

.22 Trovano comunque applicazione le disposizioni di cui al D.P.R. 30.3.2004, n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'Art. 11 L. 26.10.1995, n. 447", nei seguenti casi:

a) infrastrutture stradali esistenti, al loro ampliamento in sede e alle nuove infrastrutture in affiancamento a quelle esistenti, alle loro varianti;

b) infrastrutture stradali di nuova realizzazione.

Le verifiche e le misurazioni della rumorosità indotta dal traffico stradale devono essere condotte con le metodologie previste dalla norma UNI EN ISO 11819-1:2004 "Acustica - Misurazione dell'influenza delle superfici stradali sul rumore da traffico - Metodo statistico applicato al traffico passante".

.23 Si richiama il rispetto delle disposizioni dettate dal D.M. 21.6.2004 "Aggiornamento delle istruzioni tecniche per la progettazione, l'omologazione e l'impiego delle barriere stradali di sicurezza e le prescrizioni tecniche per le prove delle barriere di sicurezza stradale".

.24 Nella realizzazione di nuove intersezioni per le strade ad uso pubblico dovranno applicarsi le disposizioni dettate dal Decreto 19.4.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

### **Art. 62 - Percorsi ciclabili, ciclo-pedonali e naturalistici**

.01 Per la definizione delle relative prestazioni, gli spazi dedicati al transito delle biciclette sono distinti dal RUE in ragione del diverso presumibile loro uso prevalente: tracciati ciclabili per gli spostamenti necessari (piste ciclabili urbane) e tracciati ciclabili per il *loisir* e il tempo libero (piste ciclabili rurali).

.02 I percorsi ciclabili sono generalmente costituiti da:

- carreggiate;
- intersezioni;
- fasce verdi di separazione/protezione dalle carreggiate carrabili (alberature, siepi, ecc.);
- altri elementi di separazione/protezione;
- pavimentazioni.

.03 Con specifico riferimento ai due tipi di percorsi ciclabili - urbani e rurali - le prestazioni richieste, organizzate per requisiti, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente RUE.

.04 La realizzazione dei percorsi ciclabili e ciclo-pedonali deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

.05 Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di mt. 2,50, riducibili a mt. 2,00 nelle zone storiche, e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino a mt. 1,00, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata. La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a mt. 0,50. Gli schemi di separazione da utilizzare sono riportati in calce al presente articolo

.06 I nuovi tratti di piste ciclabili devono inserirsi nella rete complessiva individuata dagli strumenti urbanistici o comunque essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o alle aree verdi.

.07 La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, compatto ed omogeneo, con superficie regolare, non sdruciolevole. Sulle piste ciclabili non è consentita la presenza di griglie di raccolta delle acque con elementi principali paralleli all'asse delle piste stesse, né con elementi trasversali tali da determinare difficoltà di transito ai ciclisti.

.08 Tutte le piste ciclabili devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica orizzontale

e verticale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare.

**.09** La progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili dovrà in ogni caso rispondere a quanto prescritto dal Decr. Min. Lav. Pubbl. 30.11.1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".

**.10** Gli itinerari ciclabili, posti all'interno del centro abitato del Capoluogo o di collegamento con i centri abitati frazionali, possono comprendere le seguenti tipologie riportate in ordine decrescente rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica:

- a) piste ciclabili in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- b) piste ciclabili su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
- c) su corsia riservata, ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale
- d) percorsi promiscui pedonali e ciclabili;
- e) percorsi promiscui ciclabili e veicolari.

**.11** Per la progettazione degli itinerari ciclabili devono essere tenuti inoltre presenti, in particolare, i seguenti elementi:

- a) nelle opere di piattaforma stradale: la regolarità delle superfici ciclabili, gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi, le sistemazioni a verde, le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie, purché quest'ultime non determinino difficoltà di transito per i ciclisti, ecc.;
- b) nella segnaletica stradale: oltre ai tradizionali cartelli (segnaletica verticale), le strisce (segnaletica orizzontale) e gli impianti semaforici, le indicazioni degli attraversamenti ciclabili, le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili, i delineatori di corsia, ecc.;
- c) nell'illuminazione stradale: gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc.;
- d) nelle attrezzature: le rastrelliere per la sosta dei velocipedi e, specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica, panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km di pista, punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini, ecc.

**.12** Salvo casi particolari, per i quali occorre fornire specifica dimostrazione di validità tecnica della loro adozione ai fini della sicurezza stradale, specialmente con riferimento alla conflittualità su aree di intersezione, non è consentita la realizzazione di piste ciclabili a doppio senso di marcia con corsie ubicate entrambe sullo stesso lato della piattaforma stradale.

**.13** Nel caso di realizzazione di piste ciclabili in sede propria, indipendenti dalle sedi viarie destinate ad altri tipi di utenza stradale, la pendenza longitudinale delle singole livellette non può generalmente superare il 5%, fatta eccezione per le rampe degli attraversamenti ciclabili a livelli sfalsati, per i quali può adottarsi una pendenza massima fino al 10%. Ai fini dell'ampia fruibilità delle piste ciclabili da parte della relativa utenza, la pendenza longitudinale media, valutata su basi chilometriche, non deve superare il 2% salvo deroghe documentate da parte del progettista e purché sia in ogni caso garantita la piena fruibilità da parte dell'utenza prevista.

**.14** I raggi di curvatura orizzontale lungo il tracciato delle piste ciclabili devono essere commisurati alla velocità di progetto prevista e, in genere, devono risultare superiori a 5,00 mt. (misurati dal ciglio interno della pista); eccezionalmente, in aree di intersezione ed in punti particolarmente vincolati, detti raggi di curvatura possono essere ridotti a 3,00 mt., purché venga rispettata la distanza di visuale libera e la curva venga opportunamente segnalata, specialmente nel caso e nel senso di marcia rispetto al quale essa risulti preceduta da una livelletta in discesa. Il sopralzo in curva deve essere commisurato alla velocità di progetto ed al raggio di curvatura adottato, tenuto conto sia di un adeguato coefficiente di aderenza trasversale, sia del fatto che per il corretto drenaggio delle acque superficiali è sufficiente una pendenza trasversale pari al 2%, con riferimento a pavimentazioni stradali con strato di usura in conglomerato bituminoso.

**.15** Gli attraversamenti delle carreggiate stradali effettuati con piste ciclabili devono essere realizzati con le stesse modalità degli attraversamenti pedonali, tenendo conto di comportamenti dell'utenza analoghi a quelli dei pedoni, e con i dovuti adattamenti richiesti dall'utenza ciclistica (ad esempio per la larghezza delle eventuali isole rompi tratta per attraversamenti da effettuare in più tempi). Per gli attraversamenti a raso, in aree di intersezione ad uso promiscuo con i veicoli a motore ed i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono in genere affiancarsi al lato interno degli attraversamenti pedonali, in modo tale da istituire per i ciclisti la circolazione a rotatoria con senso unico antiorario sull'intersezione medesima.

**.16** Per gli attraversamenti a livelli sfalsati riservati ai ciclisti (piste ciclabili in sede propria) va in genere preferita la soluzione in sottopasso, rispetto a quella in sovrappasso, assicurando che la pendenza longitudinale massima delle rampe non superi il 10% e vengano realizzate, nel caso di sovrappasso, barriere protettive laterali di altezza non inferiore a mt. 1,50.

**.17** Ferma restando l'applicazione delle disposizioni relative alla segnaletica stradale previste dal D. Lgs. 30/04/1992 n.285, e dal D. Pres. Rep. 16.12.1992 n.495 e succ. mod., le piste ciclabili devono essere provviste della specifica segnaletica verticale di cui ai § 9 10 Art. 122 del suddetto D. Pres. Rep. all'inizio ed alla fine del loro percorso, dopo ogni interruzione e dopo ogni intersezione.

**.18** Le piste ciclabili devono essere provviste di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico, anche se la pavimentazione delle stesse è contraddistinta nel colore da quella delle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli a motore ed ai pedoni. Analogamente deve essere segnalato, con apposite frecce direzionali sulla pavimentazione, ogni cambio di direzione della pista.

**.19** Ogni progetto di pista ciclabile deve essere corredato dall'individuazione dei luoghi e delle opere ed attrezzature necessarie a soddisfare la domanda di sosta per i velocipedi ed eventuali altre esigenze legate allo sviluppo della mobilità ciclistica, senza che si abbiano intralci alla circolazione stradale, specialmente dei pedoni. L'individuazione in questione si riferisce, in particolare, sia ai poli attrattori di traffico sia ai nodi di interscambio modale. Nei nuovi parcheggi per autoveicoli ubicati in contiguità alle piste ciclabili, debbono essere previste superfici adeguate da destinare alla sosta dei velocipedi.

**.20** Il PSC o il RUE individua un Percorso Naturalistico lungo il Parco Fluviale Urbano il quale realizzato dall'Amministrazione Comunale ne costituisce la principale infrastruttura. In adiacenza alla quale qualsiasi attività agricola che possa in qualche modo interrompere, danneggiare o limitare il Percorso o i suoi fruitori, non è ammessa. Il RUE ammette ed incentiva lo sviluppo del Percorso e la realizzazione di piazzole lungo il medesimo.

**.21** Il PSC o il RUE individua i tratti di piste ciclo-pedonali di cui l'Amministrazione intende acquisire la proprietà per finalizzarle all'uso pubblico.



### **Art. 63 – Aree per parcheggio**

**.01** Le aree specificamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte e/o aree con strutture edilizie, realizzate a raso, interrate o in elevazione.

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente destinate alla sosta dei veicoli, di dimensioni significative per poter costituire parcheggi al servizio di più insediamenti, dimensioni convenzionalmente fissate in 15 posti auto e mq. 450 di superficie. Per il corretto dimensionamento del parcheggio, la superficie minima prescritta per singolo posto auto (comprensiva dello stallo e delle necessarie superfici complementari di manovra) è di mq. 25.

**.01.01** Le aree utilizzate a parcheggio pubblico di superficie inferiore a n. 15 posti auto sono considerati quali spazi pubblici utilizzabili quale estensioni della strada. Tali spazi pubblici possono essere utilizzati anche come sede o spazi a servizio di manifestazioni temporanee, eventi pubblici, mercati ambulanti.

**.01.02** Nel caso di consolidate **aree mercatali** la giacitura ed il sedime occupati da bancarelle o manufatti precari alla data di approvazione del presente RUE non dà diritto all'uso gratuito, né solleva i titolari dagli obblighi di legge in materia di sicurezza, adeguamento igienico-sanitario, decoro architettonico ed oneri di urbanizzazione a compensazione del maggior carico urbanistico.

**.02** I materiali essenziali del parcheggio sono:

- posto auto/moto (stallo) e sue aggregazioni;
- percorsi veicolari interni;
- percorsi pedonali;
- ingressi e uscite veicolari;
- ingressi e uscite pedonali;
- delimitazioni (costituiti eventualmente da filari di alberi, siepi, recinzioni, muri, dossi, ecc.);
- pavimentazioni (per gli stalli e i diversi tipi di percorsi);
- coperture;
- servizi (biglietteria e controllo, stazioni di servizio, servizi igienici, ristorazione, elementi informativi, ecc.);
- elementi verdi (alberi, arbusti, prati, ecc.);
- installazione di colonnine a consumo di ricarica elettrica per auto e moto.

**.03** Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione di parcheggi e qualificarla rispetto ai diversi tipi di domanda, andranno accuratamente vagliate tutte le opportunità (aree ed edifici disponibili, con buona accessibilità) scegliendo la soluzione più idonea (a raso, interrata, in elevazione, mista), anche con riferimento alle caratteristiche del contesto. In particolare va perseguito l'obiettivo di de-localizzare l'attuale sosta su strada in corrispondenza delle strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico. Per mitigare l'impatto dei grandi parcheggi a raso se ne dovrà curare l'ambientazione, in particolare attraverso un uso il più possibile esteso degli elementi verdi, massimizzare la permeabilità, quando le caratteristiche lo permettono e senza rischi per le falde acquifere, articolare l'impianto con zone d'ombra e di servizio, anche allo scopo di facilitare l'orientamento e disincentivare gli usi impropri. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per requisiti, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente RUE.

**.04** Fermo restando il rispetto delle prescrizioni dettate dall'Allegato 2, valgono inoltre le indicazioni dei commi seguenti.

**.05** Ai sensi dell'Art. 41 sexies della L. n. 1150/1942, nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia, per le funzioni abitative debbono essere riservati spazi per parcheggi privati pertinenziali (PE) nella misura minima di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume utile.

**.06** In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati urbani, la dotazione di parcheggi pubblici (PU) non deve essere inferiore comunque ai minimi indicati dal RUE.

**.07** La dotazione di parcheggi per edifici aventi le seguenti destinazioni deve essere determinata nell'ambito di strumenti attuativi PUA, o di progetti di pubblica utilità:

- stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
- costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;
- recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
- fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
- edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E.

Dotazioni di parcheggi diverse da quelle richieste dal precedente capoverso possono essere motivatamente disposte nell'ambito di PUA, o di altro strumento urbanistico equivalente. In tale caso le dotazioni di parcheggi non devono risultare di norma inferiori ai seguenti rapporti:

- a) 0,75 posti auto per addetto stabile;
- b) 0,75 posti auto per utente, cliente o visitatore;
- c) 0,50 posti auto per spettatore.

Il computo suddetto deve essere effettuato in riferimento alle condizioni di massima presenza o affluenza previste. In particolare, nel caso di immobili adiacenti, destinati a funzioni attive in giorni o in orari intrinsecamente diversi, tali strumenti possono dimensionare la dotazione di parcheggi nella misura richiesta dalla funzione di maggior fabbisogno, ubicandoli in modo confacente ad entrambe. Gli immobili compresi nel centro storico sono esenti dall'obbligo disposto dai precedenti capoversi. In particolare, per tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia globale, il progetto dovrà prevedere la dotazione di almeno un'autorimessa, delle dimensioni minime di mt. 2,50 x 5,00 ed altezza massima pari a mt. 2,50, per ogni unità abitativa, oltre che, nei soli casi di nuova costruzione, di un parcheggio esterno scoperto di pari dimensioni, indicati a mezzo di poligoni chiusi e numerati sulle aree di pertinenza in progetto. Per gli interventi di nuova costruzione tali autorimesse dovranno essere ricavate all'interno della sagoma netta convenzionale del fabbricato. Esse non dovranno possedere, oltre a quanto sopra prescritto, altri requisiti di abitabilità.

Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere, in posizioni idonee, parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad uno ogni 1.000 mq. di superficie utile edificabile.

I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria devono essere collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito. I parcheggi a servizio delle abitazioni, fino al limite di uno per abitazione, e/o a servizio degli insediamenti produttivi costituiscono pertinenze ai sensi e per gli effetti degli Artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile. Sulla superficie dei parcheggi richiesti come dotazione obbligatoria, con l'eccezione di quelli di pertinenza deve essere iscritta servitù di pubblico passaggio. Ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 i parcheggi di pertinenza non possono essere alienati separatamente dall'immobile servito e su di essi non è ammessa la costituzione di diritti reali di godimento.

L'uso dei parcheggi compresi nella dotazione obbligatoria e soggetti a servitù di pubblico passaggio è libero per chiunque acceda all'immobile servito dai parcheggi medesimi.

Nei casi di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate ai commi precedenti si intendono riferite alla superficie utile aggiuntiva.

Nei casi di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

La dotazione minima di parcheggi di pertinenza alle attività commerciali, nonché le loro caratteristiche localizzative, organizzative e tipologiche, sono stabilite dal punto 5.2 della Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999.

**.08** I parcheggi devono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne di pertinenza, oppure promiscuamente, oppure in aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto di vincolo da trascriversi a cura del proprietario.

**.09** Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza degli alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dai confini.

**.10** Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli. Pertanto nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile), oppure:

a) per il 60% come verde interstiziale e per il 40% come parcheggi, quando l'area sia, oltre che sistemata a verde, alberata in misura non inferiore di 1 pianta (alto fusto) ogni 80 mq.;

b) per il 50% come verde interstiziale e per il 50% come parcheggi, quando l'area non sia alberata nella misura prescritta al punto precedente.

**.11** I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria o secondaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del progetto edilizio o del piano urbanistico attuativo.

**.12** I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono essere coperti con copertura piana.

**.13** Nella realizzazione di parcheggi pubblici dovrà essere garantito almeno il 5% dei posti auto disponibili, con un minimo di almeno 1 posto auto, alle persone portatrici di handicap. Tali parcheggi dovranno essere realizzati secondo le specifiche stabilite dal Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

**.14** Ogniquale volta, nell'ambito di un intervento edilizio diretto, venga prevista la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico attrezzato, il titolare del permesso di costruire, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà provvedere alla costituzione di una garanzia a favore dell'Amministrazione Comunale, a mezzo di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, per la corretta esecuzione e realizzazione dell'area a parcheggio, di importo pari al valore di monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale. Tale garanzia verrà svincolata dallo Sportello Unico dell'Edilizia solo dopo l'avvenuta realizzazione, collaudo e cessione al patrimonio comunale dell'area a parcheggio pubblico. Tale garanzia deve essere costituita anche nel caso di opere soggette a denuncia di inizio attività,

prima dell'inizio dei lavori dichiarato nella denuncia stessa. Il frazionamento dell'area destinata a parcheggio dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla data di inizio dei lavori a pena della sospensione dei lavori. L'effettiva cessione dell'area al patrimonio comunale dovrà avvenire entro la data del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

.15 Per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali o l'adeguamento dimensionale e/o strutturale di quelli esistenti è prescritta, oltre alla quota di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria stabilita dagli strumenti urbanistici, una dotazione minima di aree di pertinenza destinate a parcheggio per i clienti, nella misura stabilita dalle norme comunali di urbanistica commerciale.

.16 Per i parcheggi pubblici, in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, valgono le norme di cui ai punti 4.2.3 e 8.2.3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236. Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a mt. 6; in tal caso la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario. I posti riservati possono essere delimitati da appositi dissuasori.

.17 Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt. 2,5 x 5,0 se a pettine; di lunghezza non inferiore a mt. 5,50 e larghezza mt. 2,10, se paralleli all'asse della corsia. I parcheggi per autoveicoli richiesti come dotazione obbligatoria dall'Art. 24.4 devono avere. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a mt. 5,50, riducibile a mt. 3,50 se con unico senso di marcia; convenzionalmente la superficie di un posto auto è assunta in mq. 25,00. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi pubblici devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni mt. 5,00; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3,00, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. I parcheggi devono essere dotati di marciapiede. Una quota non inferiore al 30% della superficie effettivamente adibita a posti auto deve essere destinata al verde di arredo del parcheggio pubblico.

Qualora l'intervento sia realizzato dal Comune tale percentuale può essere ridotta, motivandone le ragioni.

All'interno dei piani urbanistici attuativi o di comparti da attuare unitariamente con permesso di costruire convenzionato, la strada principale deve essere contraddistinta rispetto dai parcheggi che accedano direttamente su di essa, posizionando alberature o altri elementi di arredo verticali.

I parcheggi nell'ambito dei piani urbanistici attuativi devono consistere di superfici permeabili per almeno il 50% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti. La dotazione di parcheggi deve essere situata in posizione complanare alla viabilità pubblica di accesso all'immobile servito. Può tuttavia essere ubicata a quote diverse o in appositi manufatti nei seguenti casi:

- a) parcheggi a servizio di edifici esistenti sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino tipologico, riqualificazione e ricomposizione tipologica; nel caso di restauro è ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree cortilive secondo le modalità della legge 24.3.1989, n. 122, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio;
- b) parcheggi eccedenti le quantità minime richieste;
- c) parcheggi riservati agli addetti o ai residenti;

- d) parcheggi funzionanti con impianti di rimessaggio meccanico a consegna del veicolo in posizione esterna;
- e) parcheggi custoditi e serviti da impianti di sollevamento persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione;
- f) parcheggi realizzati nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi.

Le dimensioni dei parcheggi di cui alle lettere a, b, c, d, e sono fissate, anche in difformità a quelle stabilite al precedente capoverso, in sede di progettazione esecutiva.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione di area pubblica.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche. Nel caso di parcheggi fuori terra valgono le norme:

- a) le superfici destinate al rimessaggio non concorrono al computo della superficie utile;
- b) l'altezza non può eccedere quattro piani più piano terra;
- c) la superficie utile destinata a funzioni terziarie complementari non può comunque eccedere un quarto della superficie destinata a parcheggio, al netto delle parti sotterranee;
- d) è consentita la realizzazione di un massimo di due abitazioni, per una superficie utile massima di mq. 200, ai soli fini della custodia.

**.18** La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di mq. 25 per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.

La superficie netta convenzionale dello stallo (che si utilizza nel caso di posti auto su lato strada) è pari a mq. 12,5.

**.19** E' in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

**.20** Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - 5,50 mt. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
    - 6,00 mt. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio min. di 3,5 mt. e max. di 9,5 mt.;
  - b) percorsi pedonali larghi almeno 0,60 mt. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
    - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
    - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
  - c) tratti in piano lunghi almeno 3,00 mt. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
  - d) rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
- dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
- 6,00 mt. per l'accesso ai box;
  - 5,50 mt. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;

e) per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili. Le disposizioni di cui al capoverso precedente si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque oltre mq. 180.

Nei parcheggi di cui ai precedenti capoversi due devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autoveicoli debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.

Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servo-rampa.

**.21** Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989.

Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'Art. 9 comma 1 della Legge n. 122/89, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi.

I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando VV.FF., prima del rilascio del permesso di costruire (o della presentazione della denuncia di inizio attività) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.

Il titolo edilizio, ai sensi dell'Art. 9 della Legge n. 122/89, deve essere richiesto allo Sportello Unico dell'Edilizia per la realizzazione di parcheggi privati ed autorimesse di pertinenza degli edifici (PE) al servizio di edifici esistenti, realizzati nelle aree di pertinenza e completamente interrato, oppure agli interrati sotto l'area di sedime degli edifici o ai piani terra dei fabbricati esistenti, in deroga alle norme degli strumenti urbanistici o del presente RUE in tal caso apposita Conferenza dei Servizi valuta le suddette richieste sulla base dei criteri di cui di seguito. La Legge n. 122/89, consente ai privati proprietari di immobili o suoli di realizzare autorimesse al piano terra di edifici già esistenti e nel sottosuolo anche in deroga alle norme di RUE.

La legge richiede la pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso. L'eventuale deroga deve essere concessa a condizione che la realizzazione non confligga con prevalenti interessi pubblici, quali ad esempio tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera. Si riportano di seguito i criteri per la valutazione di tali interessi:

a) Tutela dell'ambiente:

verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto che contribuisce a diminuire dalle strade le auto in sosta ed a fluidificare il traffico derivante dalla ricerca di parcheggio.

b) Tutela del verde:

la presenza di un vincolo di strumento urbanistico a verde pubblico non realizzato, non è di per sé ostativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, a condizione che l'area non sia inserita nel piano triennale delle opere pubbliche.

Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile.

Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemati a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione.

Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre devono essere predisposte per le parti alberate zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse. Le zone verdi devono essere provviste di un impianto di irrigazione automatizzato o a bocchette.

c) Tutela dei beni storici e paesaggistici:

in caso di edifici ricompresi nella zona storica, l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche.

d) Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità:

la deroga non è concessa qualora la realizzazione anche nella sua fase di cantiere, comporti gravi intralci al traffico veicolare, pedonale ed alla buona viabilità. I lavori di scavo e costruzione devono comunque essere previsti e realizzati in modo da contenere al minimo gli inconvenienti.

e) Tutela della falda acquifera:

la deroga al parametro di superficie permeabile previsto eventualmente dalla norme degli strumenti urbanistici, non può mai far giungere a una superficie permeabile inferiore al 10% del lotto ed è condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

f) Requisiti di pertinenzialità:

considerati i contenuti del Piano Urbano del Traffico il rapporto di pertinenzialità è ottemperato ai fini urbanistico-edilizi quando:

- l'unità immobiliare principale è sita nel centro storico, come definito dal PSC, e l'autorimessa è sita nel territorio comunale;
- l'unità immobiliare è sita fuori del centro storico e l'autorimessa è sita fuori dal centro storico (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita nel centro storico);
- **il parcheggio pertinenziale è definito nel limite di 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie utile netta o frazione di essa dell'unità immobiliare principale;**
- il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui alle lettere a), b) e c) e ciò solo ed esclusivamente qualora siano decorsi 6 mesi dalla data di fine lavori e non si sia potuta realizzare la cessione dell'autorimessa a soggetto proprietario di immobile principale.

Il vincolo di pertinenzialità può risultare da:

- indicazione negli elaborati di progetto sia nell'intestazione sia nel disegno individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.) anche con gli estremi catastali;
- atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei

criteri di applicazione dati dal presente articolo ed a trasmetterne copia allo Sportello Unico dell'Edilizia in modo tale che esso venga inserito nel fascicolo della pratica edilizia.

Ai sensi dell'Art. 9 della Legge n. 122/89, i parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono pertinenziali, pena la nullità degli atti di cessione.

Le domande di deroga per la realizzazione di autorimesse pertinenziali private ai sensi della Legge n. 122/89 possono essere presentate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia e vengono esaminate da una Conferenza dei Servizi composta dai Responsabili dei Settori e Servizi Comunali competenti alla tutela degli interessi coinvolti e dai rappresentanti di Enti esterni competenti ad esprimersi in merito al progetto. Di norma i Settori/Servizi e gli Enti interessati sono:

- Sportello Unico dell'Edilizia;
- Servizio LL.PP. e Patrimonio;
- Servizio Ambiente e Viabilità;
- Servizio Manutenzione;
- Corpo di Polizia Municipale.

A seconda dei casi potranno partecipare alla Conferenza:

- Vigili del Fuoco;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- Azienda Unità Sanitaria Locale;
- altri eventuali Enti o Amministrazioni chiamate ad esprimere un parere in relazione al caso specifico.

La partecipazione delle suddette Amministrazioni alla Conferenza ha valore consultivo e non sostituisce le autorizzazioni o i procedimenti di controllo successivi previsti dalla legge.

La convocazione della Conferenza dei Servizi sospende i termini istruttori.

I progetti verranno sottoposti alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio per la valutazione degli aspetti estetici e di inserimento nel contesto, qualora gli interventi ricadano nel campo di attività della Commissione stessa, secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Possono essere richiesti pareri preventivi rispetto alla presentazione di deroga. Gli stessi, onde evitare inutili duplicazioni di procedimenti devono fornire tutti gli elementi utili alla valutazione del progetto, della sua conformità o meno alle norme urbanistico-edilizie e della sua compatibilità con gli interessi pubblici coinvolti. Qualora il progetto a corredo della richiesta contenga elementi nuovi rispetto alla valutazione preventiva i suddetti nuovi elementi dovranno essere valutati nel procedimento. Qualora l'intervento oggetto di deroga sia attuabile con segnalazione certificata di inizio attività il parere Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, comprensivo della valutazione della conferenza dei servizi di cui sopra, assume il valore di parere di deroga e lo stesso deve essere esplicitato all'atto di presentazione della SCIA.

## **.22 Schermatura dei posti auto all'aperto.**

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale, soggette ad autorizzazione amministrativa, e non sono computate ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;



- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a mt. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;
- e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di mt. 6,00;
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite del 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, ed oltre il 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o terziarie;
- g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai:
- un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
  - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;
- Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

#### **Art. 64 - Piazze ed aree pedonalizzate**

**.01** Si considerano piazze e aree pedonalizzate gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

**.02** Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali.

**.03** L'obiettivo è aumentare e migliorare la dotazione di questi spazi nei differenti Ambiti, sia per i nuovi insediamenti e di sostituzione, sia da riqualificare e di qualificazione diffusa. Centralità urbane e strade di centralità sono prioritariamente candidate per questo tipo di sistemazione. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per requisiti, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del presente RUE.

#### **Art. 65 - Aree verdi urbane. progettazione pluri-sensoriale del verde pubblico**

**.01** Le Aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili.

Possono avere un carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti.

All'interno delle aree verdi è possibile realizzare edifici per attività di servizio compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto. Il progetto di nuovi edifici o di ampliamento e ristrutturazione di quelli esistenti dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico. È consentita la nuova costruzione di chioschi, di **Sul** non superiore a 33 mq.

**.02** Le componenti principali delle aree verdi sono:

- aree con manto vegetativo, praticabili e non (prati, manto vegetativo basso, aiuole, riserve floreali, ecc.);
- elementi vegetali (alberi a filare, a macchia, isolati; arbusti e cespugli; piante tappezzanti ed erbacee perenni; piante rampicanti, sarmentose e ricadenti);
- bacini e corsi d'acqua (laghi, vasche, canali, ruscelli);
- aree per il gioco e lo sport (sabbia, terra battuta, prato, acqua, cemento, lastricato, sintetici);
- aree per la sosta (sedute, chioschi e gazebi, aree pic-nic);
- aree filtro con lo spazio edificato;
- percorsi pedonali;
- piste ciclabili;
- percorsi carrabili di attraversamento;
- elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pensiline, recinzioni e cancellate, parapetti, ringhiere, muretti, ecc.);
- elementi di servizio (contenitori rifiuti e distributori automatici, cartelli informativi, servizi igienici, strutture temporanee coperte, ecc.);
- aree per cani.

**.03** Il RUE promuove la creazione di un diffuso, qualificato, attentamente progettato sistema di aree verdi all'interno del territorio urbano, che costituisca un efficace connettivo rispetto ai principali serbatoi di naturalità, contribuendo alla struttura complessiva della rete ecologica urbana e al generale miglioramento dell'abitabilità. Le prestazioni specifiche richieste, organizzate per requisiti, sono oggetto delle apposite Schede prestazionali che costituiscono parte integrante del RUE.

**.04** Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzare degli indizi, che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire "progettazione pluri-sensoriale", apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle "texture" delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento.

Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli,

contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

**.05** Per "aree verdi" si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli "Orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide", dove viene evidenziato che "almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata". Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

- a) posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- b) ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
- c) percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione;
- d) aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate ogni 200 mt lungo il percorso;
- e) servizi igienici accessibili;
- f) punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; di arredi fruibili da tutti.

**.06** Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;

**.07** I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

- a) facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
- b) moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;
- c) accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altri parti del percorso con pendenze tra l'8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).

**.08** Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.

**.09** Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.

L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 mt..

**.10** Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico-sportivo denominato "Percorso vita". Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse "stazioni", che prevedono tracciati slalom, rampe, bersagli da colpire con palle in gommapiuma, canestri con sonagli (individuabili anche dai non vedenti), ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa.

Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdrucchiolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino. I "Giochi dei sensi", per esempio, rispondono a questi requisiti: frutto di una ricerca in cui sono stati affrontati il tema

del rispetto dei bambini, dell'ambiente e le problematiche relative alla disabilità psichica, motoria e sensoriale. Questo parco dei giochi "ideale" è un luogo dove si può esprimere lo spirito di competitività, di condivisione, di comunicazione e di divertimento.

**.11** Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili. Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla

base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi a) strutture di arredo urbano; e b) strutture fisse.

.12 Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di arredi accessibili come:

- sistemi di seduta;
- appoggi ischiatici;
- fontanelle per bere;
- cestini portarifiuti;
- fioriere rialzate;
- portabiciclette;

.13 I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse. Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.

.14 I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm. con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucchiolevole.

.15 Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm. dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.

.16 Le casette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80 cm.

.17 I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.

La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso.

Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico. Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

#### **Art. 66 - Direttrici di sviluppo urbano e la relativa viabilità**

.01 Le direttrici di sviluppo urbano sono caratterizzate da un insieme di strade ed infrastrutture destinate alla mobilità e alla realizzazione di un sistema diversificato di servizi finalizzato a porre in relazione le aree urbane, alla valorizzazione e alla qualità antropica - ambientale del territorio.

.02 E' fatto obbligo della redazione di relazione geologica e/o geotecnica per tutti gli interventi edificatori di cui al D. M. LL. PP. 11.03.1988 relativo ad interventi residenziali, produttivi, agricoli e di servizio (pubblici e privati), nonché al rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'allegata Relazione Geologica Tecnica Aree di intervento.

.03 Le direttrici di viabilità comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al nuovo "Codice della Strada". Le individuazioni negli elaborati grafici PSC e RUE relative alla nuova viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle opere.

.04 Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e alla realizzazione di barriere anti-rumore. Nelle Zone destinate ad una futura viabilità compresa nel riassetto della mobilità prevista dal P.T.C.P., non è ammessa la nuova edificazione, ma la relativa area potrà essere conteggiata ai fini della edificazione in zona agricola a condizione che i nuovi fabbricati vengano eretti su parti del fondo esterne ad essa. Nel caso invece sia sovrapposto alla fascia di

rispetto stradale anche un ulteriore retino di zona in cui è ammessa l'edificabilità, l'area compresa nella fascia di rispetto stradale potrà essere conteggiata per la determinazione della **Sul** complessiva.

**.05** Nelle zone di rispetto stradale è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi, impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori delle presenti Norme, previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione, con firme autenticate.

**.06** Nel caso di edifici preesistenti, compresi nelle fasce di rispetto stradale, è ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 20% della **Sul** nella parte retrostante la facciata prospettante la strada. Detto ampliamento deve comunque rispettare le altezze del fabbricato esistente. Sono comunque consentiti interventi di rifacimento della coperture esistenti e conseguenti modifiche della quota di gronda purchè limitati a cm. 20 al fine di introdurre elementi di nuova coibentazione ed isolamento.

La sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

**.07** All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade principali o secondarie dovranno rispettare disposti di legge vigenti.

La nuova viabilità urbana è classificata nelle seguenti tre categorie:

- viabilità urbana attrezzata parallela ad arterie primarie: sono strade di larghezza complessiva di almeno mt. 14,50 comprensiva di marciapiedi e pista ciclabile, attrezzate con spartitraffico di separazione dall'arteria primaria e con eventuali alberature almeno su un lato; su tali strade sono direttamente ricavabili parcheggi pubblici;
- viabilità di scorrimento: strade di larghezza complessiva massima di mt. 13,00 comprensiva di marciapiedi alberati; su tali strade non sono ricavabili parcheggi pubblici;
- viabilità di quartiere: strade di larghezza complessiva massima di mt. 10,50 comprensiva di marciapiedi, eventualmente alberate; su tali strade sono ricavabili parcheggi pubblici in linea su un unico lato;

**.08** La nuova viabilità urbana extra urbana relative ai nuovi tracciati saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva

Le fasce di rispetto stradale relative a strade di nuovo impianto con funzione di riassetto viabilistico urbano-territoriale, potranno essere destinate, mediante specifico progetto da concordarsi con l'Amministrazione e o Enti preposti, alla realizzazione di corridoi a verde alberati con essenze vegetali tipiche della zona.

#### **Art. 67 - Strutture di servizio alla mobilità.**

Le strutture di servizio alla mobilità sono costituite da: parcheggi, aree di sosta, e di servizio.

##### Parcheggi ed Aree di Sosta

Le aree così classificate negli elaborati grafici PSC e RUE, e quelle derivanti da piani preventivi, sono destinate a Parcheggi Pubblici da realizzarsi a raso.

##### Parcheggi Pubblici P1 esterni alla perimetrazione del Centro Storico

Dovranno essere alberati con essenze vegetali appartenenti alla vegetazione tipica del luogo con parametro di densità arborea A n. 2 alberi ogni 100 mq. di SF. Dette prescrizioni valgono anche per i parcheggi da realizzare in zone soggette ad interventi preventivi a destinazione sia residenziale che produttiva.

Nel Centro Storico per le aree destinate a parcheggio e/o a sosta, in relazione anche alla loro funzione connettiva tra il tessuto, si dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione del contesto, i materiali di pavimentazione dovranno essere in pietra naturale o con manufatti in conglomerato cementizio con inerti di porfido o altra pietra naturale.

Le strutture di arredo e di illuminazione nonché il verde dovranno valorizzare il tessuto storico architettonico-urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di aree di parcheggio e di sosta nelle fasce di rispetto stradale.

E' fatto obbligo di utilizzare materiali con sistemi di posa in grado di garantire una permeabilità pari al 40% dell'intera superficie destinata a parcheggio.

#### **Art. 68 - Aree di servizio**

Gli impianti di distribuzione carburante devono rispettare i criteri generali approvati dalla Regione Emilia Romagna in materia di rilascio delle autorizzazioni all'installazione di distributori carburanti ai sensi dell'Art. 43 del DPR 24 luglio 1977, n. 616 e succ. mod. e integrazioni nonché i disposti di cui alla L.R. n. 33/1994, D.L. n. 32/1998 e succ. mod. e integrazioni.

In Zona 1 non sono ammessi impianti.

#### Impianti esistenti classificati "Aree di servizio alla mobilità".

Valgono le superfici esistenti. In considerazione dell'ambito funzionale prioritario di appartenenza, nel caso di intervento e o trasformazione, o ampliamento, si dovrà porre attenzione all'impatto ambientale nuovi impianti: sono ammessi negli ambiti produttivi, per nuovi insediamenti e di riqualificazione secondo i seguenti parametri:

Sup . minime	Sup . servizio	Sup . Rifornimento	Chiosco
Zona 2 (B -C)	1000 mq.	800 mq.	400 mq.
Zona 3 (D -F)	1800 mq.	1500 mq.	800 mq.
Zona 4 (E)	3000 mq.	1800 mq.	1000 mq.

Le superfici possono essere ridotte del 10% in ragione di particolari condizioni del sito.

#### Distanze minime tra impianti.

Considerata la classificazione del Comune di S. Giorgio P.no, ai sensi dell'allegato 3 Art. 3 della L.R. n. 33/1994, quale zona di livello urbano basso/medio basso, ai fini della localizzazione e/o previsione di nuove aree per impianti di servizio, si dovranno rispettare le distanze minime calcolate ai sensi delle lettere C), D), F) e I) dell'Art. 3 allegato 1 punto 4 della L.R. n. 33/1994, fermo restando la possibilità di una tolleranza del 10%, per difetto ai sensi del sopra citato Art 4 lettera E) della L.R. n. 33/1994:

- distanza nella Zona 2 (zona omogenea B - C) ml. 500
- distanza nella zona 3 (zona omogenea D - F) ml. 800
- distanza nella zona 4 (zona omogenea E) ml. 3000

#### Caratteristiche e funzioni ammissibili.

- Stazione di servizio: rifornimento, servizi al veicolo quali lavaggio e servizio gomme, bar, edicola, punto di vendita di prodotti specifici per l'autovettura nonché prodotti tipici del luogo;  
AE H. max. corpo di fabbrica mt. 5,00 H max pensilina mt. 5,00  
RC compresa pensilina 0,50 mq./mq.  
Parcheggio n. 2 p.a. ogni 100 mq. di Superficie Coperta
- Stazione di rifornimento: servizi al veicolo quali rifornimento, lavaggio e servizio gomme.  
AE H. max. corpo di fabbrica mt. 4,00 H max pensilina mt. 5,00  
RC compresa pensilina 0,30 mq./mq.  
Parcheggio n. 2 p.a. ogni 100 mq. di Superficie Coperta  
P. auto compreso area di manovra mq. 30
- Chiosco: solo rifornimento con H. max corpo di fabbrica pari a mt. 3,50

#### **Gli impianti devono essere individuati nelle fasce di rispetto stradale.**

In località Croce Porcelli, l'area pre-esistente individuata dal precedente PRG, è classificata Area di Servizio alla Mobilità - Zona 3 -

In località Case Nuove, l'area individuata dal precedente PRG, è classificata Area di Servizio alla Mobilità - Zona 4 -

In tutti i casi, al momento della richiesta di concessione ,dovranno essere esplicitate opere, arredi ed ogni altro intervento sufficiente al fine di limitare al massimo ogni causa di inquinamento ambientale acustico e visivo, per tutelare il tessuto edificato sia il paesaggio.

#### **Art. 69 - Divieto di installazioni pubblicitarie**

All'esterno delle perimetrazioni del territorio urbanizzato di cui all'Art. 13 , § 2 e § 3 della L.R. 07.12.1978 n. 47 e s.m. e integrazioni, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse architettonico, nelle zone ed elementi di interesse storico - architettonico e nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, e fatto divieto l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative ad attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché alle indicazioni segnalabili aventi finalità turistiche di fruizione locale. L'Amministrazione mediante apposito piano di arredo urbano, provvederà a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli stradali e pubblicitari secondo le specifiche previste dal regolamento indicativo regionale.



## TITOLO 7 – COMMERCIO

I contenuti di cui ai successivi articoli sono stati ricavati dal vigente Regolamento di commercio del Comune di San Giorgio P.no.

Ogni modifica da apportare agli articoli in argomento, purchè conseguente a diversi o nuovi disposti di Legge Regionali o Nazionali in materia commerciale, sarà applicata anche in contrasto con i contenuti degli articoli di cui al presente Titolo 7.

Eventuali modifiche che nascono dall'esigenza di precisazioni interpretative saranno sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

### Art. 70 – Attività soggette al presente regolamento

Sono assoggettate all'osservanza del presente Titolo le attività commerciali disciplinate con Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 con la sola esclusione delle grandi strutture di vendita, essendo la relativa normativa sul procedimento di competenza della Regione Emilia Romagna ai sensi dell'Art. 9 – comma 5 – del decreto citato.

### Art. 71 – Esercizi di vicinato

Sono esercizi di vicinato quelli aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 150 destinate al commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa.

#### .01 *Comunicazione – Natura Giuridica*

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie fino a mq. 150, il subingresso nella gestione o proprietà per atto fra vivi o mortis-causa, la variazione del settore merceologico e la cessione dell'attività, sono soggette a comunicazione all'Ufficio Commercio di questo Comune.

Alla comunicazione di cui al presente articolo non si applicano gli Artt. 19-20 della L. n. 241/1990 trattandosi di figura giuridica a se stante, "TERZIUM GENUS", soggetta a regolamentazione esclusiva, che ovviamente non esclude la compatibilità con la normativa citata.

È applicabile la disciplina sostanziale introdotta dal D.P.R. 26.04.1992 n. 300 nella parte in cui si possa ancora considerare vigente e sempre nei limiti della compatibilità.

#### .02 *Modulistica*

Le comunicazioni previste dal primo e dal secondo comma dell'Art. 7 e dall'Art. 26 – comma 5 – del D. Lgs. n. 114/1998, relative agli esercizi di vicinato, devono essere presentate all'Ufficio Commercio solamente su modelli conformi denominati COM1, come pubblicati sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, predisposti dalla "Conferenza Unificata" istituita con l'Art. 8 del D.Lgs. n. 281 del 28.08.1997 ed eventuali successivi adeguamenti.

Le comunicazioni formulate su modulistica non conforme a quella sopra indicata, dovranno essere riproposte e compilate secondo le avvertenze ed istruzioni emanate dal M.I.C.A. con Circolare n. 3465 prot. n. 530447 del 25.05.1999, integrate e modificate con circolare esplicativa n. 3467/C del 28.05.1999 prot. n. 530464 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Per ognuna delle comunicazioni di apertura, trasferimento, ampliamento o diminuzione di superficie, è prescritta la contestuale presentazione di idoneo disegno planimetrico, atto a verificare tutti gli elementi identificativi e di giudizio necessari.

#### .03 *Procedure*

La comunicazione non è soggetta a bollo e va compilata in tre copie:

- una per il Comune;
- una per l'impresa;
- una per la C.C.I.A.A. al fine della presentazione all'Ufficio Imprese, entro 30 giorni dall'effettivo avvio dell'operazione, unitamente al modello per la domanda di iscrizione al Registro Imprese.

La firma e la data debbono essere apposte in originale su ognuno delle 3 copie. La Comunicazione, (come ogni istanza relativa ad attività economiche) entro 10 giorni dalla data di arrivo, è posta in pubblicazione all'Albo Comunale per il periodo di gg. 15 consecutivi, ciò ai fini della dovuta pubblicità ai sensi del Capo III della L. n. 241/1990.

Il Responsabile del procedimento provvede d'Ufficio a verificare, tramite formale richiesta ai Servizi interni ed esterni di competenza:

- a) il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998;
- b) che il locale, od i locali nei quali si intende effettuare l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento o la diminuzione della superficie d'esercizio, rispettino le prescrizioni del RUE;
- c) la conformità alle condizioni stabilite per gli esercizi commerciali del RUE;
- d) che la destinazione d'uso dei locali sia conforme a quella consentita dalle norme di cui sopra, tenuto conto che questa P.A. non ha individuato nessuna area soggetta a particolare disposizione di tipo commerciale ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs. n. 114/1998; sono fatte salve le limitazioni di tipo urbanistico eventualmente previste nel PSC.;
- e) la regolarità di quanto comunicato rispetto alle norme relative al settore merceologico, all'ubicazione ed all'ampiezza della superficie di vendita.

I Servizi interni debbono corrispondere alle richieste di accertamento indicate dall'Ufficio Commercio entro e non oltre 10 gg. dalla data di invio tramite il Protocollo Comunale Generale.

E' dovuta la comunicazione al Questore ai sensi della L. 12.08.1933 n. 310 Art. 8. In caso di verifica negativa per insussistenza dei requisiti e condizioni prescritti dalla Legge, il Responsabile del Servizio, tenuto conto di quanto dispone l'Art. 22 del D.Lgs. n. 114/1998, notifica al soggetto interessato che l'attività di cui alla comunicazione, non può essere effettuata; qualora l'interessato ritenga di provvedere ad adeguarsi ai requisiti prescritti, presenterà nuova comunicazione che sarà istruita con le modalità ed i termini sopra stabiliti.

Qualora il procedimento trovi conclusione negativa dopo il termine dei 30 giorni prescritti e comunque ad attività già iniziata, deve essere notificata l'immediata chiusura dell'esercizio per effetto della decadenza ai sensi del D.P.R. 20.10.1998 n. 403 - Art. 11 - comma 3 - nel qual caso opera altresì la denuncia all'A.G. per dichiarazione mendace ai sensi dell'Art. 26 L. n. 15/1968.

#### **.04 Definizione di superficie di vendita**

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla rivendita compresa quella occupata da banchi, scaffali, vetrine, pre-ingressi e compreso ogni altro vano adibito alla frequenza del pubblico, purché risulti collegato direttamente all'unità immobiliare principale in interagenzia funzionale con quest'ultima.

Non può essere computata nella superficie di vendita quella destinata a lavorazione, magazzino e deposito merci, quella destinata ad uffici e servizi, nonché quella comunque chiusa al pubblico e la eventuale zona carrelli antistante la barriera casse, a condizione che in questa zona non vi siano merci in esposizione.

Le mostre in cui il pubblico può accedere, qualora vi si pratichi la vendita o l'esposizione a fine di vendita, sono equiparate a tutti gli effetti a esercizi commerciali.

#### **.05 Ampliamento di superficie**

Fatto salvo il rispetto della normativa tecnico-urbanistica ed igienico-sanitaria, l'ampliamento di superficie sino a mq. 150 è sempre ammesso.

#### **.06 Requisiti professionali**

Ai fini dei requisiti professionali di cui all'Art. 5 - punto 5 - lett. b) del D.Lgs. n. 114/1998, è riconosciuta la sussistenza degli stessi in capo ai soggetti che hanno prestato la loro attività di vendita presso aziende di laboratorio artigianale ed indicate nei termini e nelle modalità ivi prescritti.

#### **.07 Preposto alla vendita generi alimentari**

Per le ditte individuali non è ammesso il preposto alla vendita in sostituzione del titolare dell'esercizio.

Per le forme societarie il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 5 dell'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998 è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona specificatamente preposta all'attività commerciale.

Non sono richiesti atti di incarico o di nomina oltre alla sottoscrizione dell'apposita modulistica ministeriale. Mod. COM1 con allegato B.

#### **.08** *Vendita stagionale - Temporanea - Occasionale*

Le vendite stagionali e quelle temporanee sono soggette alle stesse disposizioni prescritte per gli esercizi ad apertura indeterminata.

Per le sole comunicazioni di vendite occasionali-marginali effettuate dalle organizzazioni di volontariato, non è richiesto il rispetto del decorso di almeno gg. 30 dalla data di ricezione della stessa.

Le vendite occasionali e marginali sono così intese:

- a) attività di vendita occasionali o iniziative di solidarietà svolte nel corso di celebrazioni o ricorrenze o in concomitanza a campagne di sensibilizzazione pubblica verso i fini istituzionali dell'organizzazione di volontariato;
- b) attività di vendita di beni acquisiti da terzi a titolo gratuito a fini di sovvenzione, a condizione che la vendita sia curata direttamente dall'organizzazione senza alcun intermediario;
- c) cessione di beni prodotti dagli assistiti e dai volontari, sempreché la vendita dei prodotti sia curata direttamente dall'organizzazione senza alcun intermediario;

Le attività devono essere svolte:

- a) in funzione della realizzazione del fine istituzionale dell'organizzazione di volontariato
- b) senza l'impiego di mezzi organizzati professionalmente per fini di concorrenzialità sul mercato, quali l'uso di pubblicità di prodotti, di insegne elettriche, di locali attrezzati secondo gli usi dei corrispondenti esercizi commerciali, di marchi di distinzione dell'impresa.

#### **.09** *Sospensione dell'attività*

La sospensione dell'attività per un periodo continuo superiore a gg. 30 deve essere comunicata all'Ufficio Commercio. L'inattività non potrà superare un periodo superiore ad un anno.

#### **.10** *Operatori extracomunitari*

I cittadini extracomunitari devono allegare alla comunicazione fotocopia del permesso di soggiorno.

In caso di società si verificano i permessi di soggiorno dei legali rappresentanti e non le condizioni di reciprocità.

#### **.11** *Destinazione d'uso* relativa ai locali adibiti ad attività mista

Sotto l'aspetto tecnico-urbanistico è ammessa nello stesso locale l'attività promiscua di attività commerciale unita ad altre compatibili sotto l'aspetto igienico-sanitario e della funzionalità del servizio da rendere al consumatore, nella misura massima del rapporto definito con l'Art. 2 - punto 9 - della L.R. 8.11.1988 n. 46 - modificato con L.R. n. 6 del 30.01.1995. Per quanto attiene all'esercizio dell'attività commerciale, l'operatore è comunque soggetto al rispetto del D.Lgs. n. 114/1998.

#### **.12** *Esercizi in zone frazionali*

Nei centri frazionali sono ammessi esercizi commerciali polifunzionali, eventualmente comprendenti anche servizi di pubblica utilità.

#### **.13** *Vendita di prodotti effettuata da imprese artigiane e/o industriali*

Gli industriali (ovvero i produttori non iscritti nell'Albo Artigiani), nonché gli artigiani iscritti nell'Albo, qualora vendano al dettaglio i beni da essi prodotti nei locali di fabbricazione o ad essi adiacenti, non sono soggetti al D.Lgs. n. 114/1998.

Se la vendita avviene in locali diversi da quelli della produzione si osservano le stesse procedure e modalità prescritte per gli operatori commerciali.

**.14 Comunicazione dati** non compresi e non soggetti alla comunicazione COM1

In caso di variazione della ragione sociale, del legale rappresentante, del trasferimento della sede legale ed amministrativa avvenute dopo la comunicazione di cui al COM1, l'impresa è tenuta a comunicare all'Ufficio Commercio la variazione avvenuta entro 30 gg., con semplice avviso, in carta libera, degli elementi integrativi oggetto della variazione.

**.15 Produttori agricoli singoli od associati**

Ai produttori agricoli singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'Art. 2135 del codice civile, alla Legge 25.03.1959 n. 125 e successive modificazioni ed alla Legge 9.02.1963 n. 59 e successive modificazioni, non si applica il D.Lgs. n. 114/1998.

Per la vendita dei propri prodotti al consumatore, il soggetto interessato DENUNCIA l'inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'Art 19 della Legge 7.08.1990 n. 241, così come modificato dall'Art. 2 comma 10 della L. 24.12.1993 n. 537, usufruendo di apposita modulistica predisposta dall'Ufficio Commercio nell'ambito della disciplina comunale dei procedimenti amministrativi.

**.16 Attività abusiva esercizi di vicinato**

Il D.Lgs. n. 114/1998 non prescrive alcun termine finale per l'esercizio del potere di vigilanza. In ogni tempo, anche dopo i trenta giorni del potere di intervento in via preventiva, la P.A., con potere vincolato, ordina la chiusura immediata, senza lasciare spazio a regolarizzazione alcuna dell'esercizio di vendita che sia accertato non conforme alla Legge.

## **Art. 72 - Classificazione degli esercizi**

Le norme relative alle **medie strutture** di vendita fanno riferimento alle seguenti classi dimensionali:

**a1) medio-piccole** strutture di vendita *alimentari*: gli esercizi alimentari e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31.03.1998, n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e **fino a mq. 800**;

**a2) medio-piccole** strutture di vendita *non alimentari*: gli esercizi non alimentari e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. 31.03.1998, n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e **fino a mq. 800**;

**b1) medio-grandi** strutture di vendita *alimentari*: gli esercizi alimentari e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 800 e **fino a mq. 1.500**;

**b2) medio-grandi** strutture di vendita *non alimentari*: gli esercizi non alimentari e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 800 e **fino a mq. 1.500**.

## **Art. 73 - Esercizi di media distribuzione (Art 8 D.Lgs. n. 114/1998): autorizzazione per apertura nuovo esercizio - concentrazione - trasferimento di sede - ampliamento di superficie - accorpamento - estensione settore merceologico**

Sono soggetti ad autorizzazione comunale, rilasciata dall'Ufficio Commercio, le aperture di nuovi esercizi commerciali con superficie superiore a **mq. 150 e fino a mq. 1.500**, nonché la concentrazione, il trasferimento di sede, l'ampliamento di superficie, l'accorpamento e l'estensione del settore merceologico degli esercizi che operano nell'ambito della superficie di vendita indicata.

**.01 Modulistica**

Le istanze tese ad ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'Art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998 sono presentate all'Ufficio Commercio solamente su modelli conformi, denominati COM2, come pubblicati sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999 predisposti dalla "Conferenza Unificata" istituita con l'Art. 8 del D.Lgs. n. 281 del 28.08.1997 ed eventuali successivi adeguamenti.

La modulistica di cui sopra deve essere compilata dal richiedente con le modalità e le istruzioni di cui alla Circolare del Ministero dell'Industria n. 3465/c del 25.06.1999 recante:

istruzioni modulistica inerente le comunicazioni e le domande di autorizzazione di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998 ed eventuali successivi adeguamenti.

La Modulistica e la Circolare esplicativa sono disponibili presso l'Ufficio Commercio.

Per ognuna delle istanze di apertura, concentrazione, trasferimento, ampliamento, accorpamento è prescritta la contestuale presentazione di idoneo disegno planimetrico atto a verificare tutti gli elementi identificativi e di giudizio necessari, nonché della documentazione progettuale dell'insediamento, con indicazione delle dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione ed impegno per la loro realizzazione e cessioni prescritti dal PSC e dal RUE., conformemente ai criteri stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna in materia di urbanistica Commerciale.

#### **.02 Procedure**

Alla presentazione dell'istanza indirizzata all'Ufficio Commercio, tramite il Protocollo Generale del Comune, deve essere rilasciata una ricevuta, ai sensi dell'Art. 8 - comma 2 - della L. n. 241/1990, di avvio di procedimento.

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile dell'Ufficio Commercio che può incaricare altri nell'ambito della struttura di tale Servizio.

Quando la Legge richiede particolari requisiti soggettivi, il richiedente deve indicare i dati necessari per verificare il possesso o il conseguimento dei requisiti stessi.

Qualora la domanda non sia regolare o completa, l'Ufficio Commercio ne dà comunicazione al richiedente entro 10 gg., indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi il termine di conclusione del procedimento decorre dal ricevimento della domanda regolare.

Nel caso in cui il Servizio Sviluppo Economico non provveda alla suddetta comunicazione, il termine del procedimento decorre comunque dal ricevimento della domanda.

Oltre alla comunicazione di avvio del procedimento, ogni istanza di autorizzazione è esposta in fotocopia all'Albo Pretorio Comunale per un periodo non inferiore a gg. 15. La predetta affissione non pregiudica l'inizio del procedimento e/o la sua conclusione.

Qualora l'Ufficio Commercio disponga un termine per il completamento dei dati e documentazione essenziale, tale termine si intende sicuramente perentorio quando trattasi di domande concorrenti.

Può essere concessa proroga se richiesta entro il predetto termine, purché debitamente e concretamente motivata.

#### **.03 Silenzio assenso**

Le domande relativamente alle quali non è comunicato, da parte del Comune, provvedimento di diniego, decorsi 90 gg. dalla data di ricevimento della documentazione completa (fa fede il protocollo comunale), sono da ritenersi accolte.

#### **.04 Sportello unico**

L'istruttoria inerente le domande determina un unico procedimento comprendente sia le procedure amministrative, sia le procedure urbanistiche attinenti alla stessa istanza e rientrano nelle competenze dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Fino alla istituzione dello Sportello le istanze restano in capo ai competenti uffici comunali.

#### **.05 Permesso di costruire**

Qualora ai fini dell'apertura di una media struttura di vendita sia necessario il rilascio di apposito permesso di costruire, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio.

L'emanazione del provvedimento abilitativo è successivo o, ove possibile, contestuale al rilascio dell'autorizzazione.

#### **.06 Domande concorrenti - Criteri di priorità**

Si considerano concorrenti le domande relative allo stesso settore merceologico, pervenute al Comune alla stessa data, purché complete di ogni elemento previsto dalle disposizioni vigenti.

L'esame delle domande concorrenti avviene nel rispetto dei criteri di priorità dettati dall'Art. 12, commi 1, 2, 3, 4 della L.R. n. 14/1999, nonché in applicazione degli Indirizzi e delle Direttive contenute nei "Criteri di Pianificazione Territoriale ed Urbanistica" riferiti alle attività commerciali in sede fissa emanati dalla Regione Emilia Romagna.

In caso di concorrenza di domande, i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo pari a 15 gg., durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

#### **.07 Autorizzazioni dovute**

Non può essere negata l'autorizzazione all'apertura o all'ampliamento di una media struttura di vendita qualora rientri nei casi previsti all'Art. 13 della L.R. 14/1999, fermo restando il necessario rispetto dei requisiti urbanistici e delle condizioni fissate dal comma 2 dello stesso articolo 13.

L'accertamento della compatibilità urbanistica fa riferimento agli strumenti urbanistici validati o aggiornati in attuazione del D.Lgs. n. 114/1998 e della L.R. n. 14/1999, Artt. 5, 6, 7.

#### **.08 Requisiti urbanistici**

Il rilascio di autorizzazione all'apertura, al trasferimento o all'ampliamento di medio-grande strutture di vendita è subordinato al rispetto dei requisiti urbanistici.

#### **.09 Preposto alla vendita di generi alimentari**

Per le ditte individuali non è ammesso il preposto alla vendita in sostituzione del titolare dell'esercizio.

Per le forme societarie il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 5 dell'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998 è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona specificatamente preposta all'attività commerciale.

Non sono richiesti atti di incarico o di nomina oltre alla sottoscrizione dell'apposita modulistica ministeriale. Mod. COM1 con allegato B.

### **Art. 74 - Esercizi media distribuzione - Comunicazioni**

Per le operazioni di apertura a seguito di subingresso, per riduzione di superficie e di settore e per la cessazione di attività, è dovuta la comunicazione al Servizio Sviluppo Economico tramite il Protocollo Generale del Comune.

#### Modulistica

Per le operazioni sopra richiamate è dovuta la comunicazione su Modello definito COM3, come pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999 predisposto dalla "Conferenza Unificata" istituita con l'Art. 8 del D.Lgs. n. 281 del 28.08.1997 ed eventuali successivi adeguamenti.

#### Procedure

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Ufficio Commercio che può incaricare altri nell'ambito della struttura del proprio Servizio.

Per le operazioni di riduzione della superficie di vendita, per la riduzione del settore merceologico e per la cessazione di attività, non è dovuta alcuna ulteriore formalità da parte comunale se non quella di accusare ricevuta su copia della comunicazione, con data di arrivo e numero di protocollo.

#### Subingresso

Il trasferimento della gestione o della proprietà di medie strutture di vendita, per atto tra vivi o per causa di morte, è soggetto alla sola comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi del comma 5 dell'Art. 26 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il trasferimento della gestione o della proprietà di cui al precedente comma 1 può essere effettuato immediatamente dopo aver inoltrato comunicazione al Comune, come specificato dalla Circolare Ministeriale n. 3467/C, punto 11.

Nella Comunicazione di cui al comma 1 del presente articolo il soggetto interessato dichiara di essere in possesso dei requisiti di cui all'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998. In caso di subingresso per causa di morte, se il subentrante non è in possesso dei suddetti requisiti, è tenuto ad acquisirli entro sei mesi dall'apertura della successione, come indicato nella Circolare Ministeriale n. 3467/C, punto 11.

La ditta cedente deve inoltrare idonea comunicazione di cessazione con Mod. COM3 che deve essere inviata entro lo stesso giorno di cessione dell'azienda. Il procedimento amministrativo segue la stessa procedura prevista per le comunicazioni di vicinato per quanto riguarda l'accertamento dei requisiti soggettivi.

#### Sospensione dell'attività

L'attivazione di una nuova media struttura di vendita deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio della relativa autorizzazione.

L'attività di una media struttura di vendita può essere sospesa per un periodo non superiore ad un anno previa comunicazione all'ufficio comunale competente.

La comunicazione di cui al precedente comma deve pervenire al Comune entro 10 gg. dall'avvenuta sospensione dell'attività.

In caso di comprovata necessità, l'organo comunale preposto può prorogare il termine di cui al precedente comma 2.

#### Cessazione dell'attività

La cessazione dell'attività relativa a medie strutture di vendita è soggetta alla sola comunicazione al Comune competente per territorio, ai sensi del comma 5 dell'Art. 26 del D.Lgs. n. 114/1998.

La cessazione dell'attività di cui al precedente comma 1 può essere effettuata immediatamente dopo aver inoltrato comunicazione al comune, come specificato dalla Nota Ministeriale del 22.09.1999, punto 4.

#### Gestione reparto pro-tempore

Il titolare di un esercizio commerciale organizzato su più reparti in relazione alla gamma dei prodotti trattati, può affidare uno o più di tali reparti, perché lo gestisca in proprio per il periodo di tempo convenuto, ad un soggetto che abbia i requisiti soggettivi di cui all'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998.

Nella fattispecie, pur non costituendo la gestione di reparti un caso di subingresso, la modulistica da utilizzare è quella del Mod. COM3.

### **Art. 75 - Centro Commerciale**

L'apertura di un Centro Commerciale, così come definito al punto 7.1 dell'atto del C.R. n. 1253 del 23.09.1999, è soggetta alla stessa procedura ed alla stessa modulistica prescritte per l'apertura di un esercizio di media distribuzione se la superficie di vendita complessiva non supera mq. 1.500.

In caso di superfici di vendita complessivamente superiori a mq 1.500, si fa riferimento alle norme sul procedimento che adotta la Regione Emilia Romagna ai sensi del § 5 Art 9 del D.Lgs. n. 114/1998.

Colui che intende creare un Centro Commerciale delle dimensioni di cui al precedente comma 1 - mediante l'apertura di più esercizi può presentare un'unica istanza al Comune, la quale verrà esaminata seguendo un criterio unitario in conformità dell'Art. 103 "Criteri Comunali per il rilascio delle autorizzazioni della media distribuzione" ed alla vigente normativa regionale ed a quella nazionale. Il soggetto richiedente deve essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998. Il soggetto richiedente ha la possibilità, prima che vengano rilasciate a suo nome le autorizzazioni corrispondenti agli esercizi oggetto della domanda, di richiedere che le stesse vengano rilasciate ad altri soggetti che abbiano i requisiti soggettivi prescritti.

La stessa possibilità sussiste per quanto attiene ad eventuali esercizi di vicinato; in tal caso la modulistica utilizzabile e la procedura da seguire sono quelle riferite a tali esercizi, come indicato in apposita parte del presente Regolamento.

#### **Art. 76 - Forme speciali di vendita**

Sono forme speciali di vendita al dettaglio quelle elencate agli Artt. 16, 17, 18, 19 del titolo VI del D.Lgs. n. 114/1998 (Spacci interni, Apparecchi Automatici - Vendita per corrispondenza televisione o altri sistemi di comunicazione - Vendita presso il domicilio del consumatore).

Le attività di commercio elencate nei predetti articoli sono soggette alla presentazione al Comune di Comunicazione e sottoposte alla stessa procedura prevista per gli esercizi di vicinato, così come elencato nell'apposita parte del presente regolamento.

La modulistica è quella del Modello COM1 - adeguatamente riprodotta - sino a che il MICA non avrà predisposto specifici modelli al riguardo. L'attività può essere iniziata solo trascorsi 30 gg. dalla comunicazione.

Le attività che operavano già alla data del 24.04.1999 non sono soggette a comunicazione, fatto salvo in ogni caso l'adeguamento alle nuove regole sulle modalità di vendita.

#### **Art. 77 - Area Mercatale di San Damiano**

L'attività di commercio su area pubblica, se svolta all'interno di *manufatti precari* è consentita, limitatamente alla durata della concessione di occupazione di suolo pubblico rilasciata dall'Amministrazione Comunale nelle aree individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RUE e/o del PSC.

I titolari della concessione potranno fornire i propri servizi utilizzando esclusivamente *manufatti precari* se costruiti in legno o metallo privo di parti, elementi o strutture in latero-cemento.

I *manufatti precari* già preesistenti saranno oggetto di specifica richiesta da parte degli attuali concessionari onde ottenere il **titolo abilitativo SCIA**, che ne legittimi la permanenza, allegando la documentazione necessaria a provare il loro adeguamento alle norme sulla sicurezza, alla certificazione degli impianti tecnologici, antinfortunistico, abbattimento delle barriere architettoniche, facilitazione per le persone diversamente abili. Detta richiesta dovrà essere avanzata dagli interessati entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente RUE, pena il decadimento automatico della concessione in essere con conseguente avvio immediato del procedimento volto alla rimozione della struttura.

Per quanto riguarda la necessaria dotazione di servizio igienico individuale a servizio di ciascun manufatto precario, entro il termine di sei mesi ai Titolari è concessa la facoltà alternativa di provvedere all'adeguamento mediante la realizzazione di un manufatto precario quale servizio comune caratterizzato da almeno 3 servizi igienici di cui uno adatto alle persone diversamente abili e da un porticato per l'attesa. Tale manufatto sarà realizzato secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico ed approvato dalla CQAP.

La **Sup. Coperta** massima non potrà essere superiore a mq. **40**.

La permanenza dei *manufatti precari*, in ogni caso, dovrà essere confermata con istanza di rinnovo biennale da parte degli interessati. Il rinnovo avverrà mediante il rilascio di concessione occupazione suolo pubblico.

In caso di mancata istanza di rinnovo, la concessione decadrà automaticamente e si darà avvio immediato del procedimento volto alla rimozione della struttura.

Tutti i concessionari dovranno comunque corrispondere all'Amministrazione Comunale sia la *fassa* occupazione suolo pubblico, sia il *canone* ricognitorio della proprietà pubblica, aggiornati annualmente con apposita Delibera.



Il RUE in ragione delle proprie competenze urbanistiche, esclude il subentro nei *manufatti precari* di cui alle concessioni occupazione suolo pubblico in essere, ed altresì esclude nuove concessioni per ulteriori spazi di vendita con *manufatti precari*, quale quelli attuali.

Sarà comunque possibile la collocazione di nuove attività commerciali al dettaglio in forma "ambulante".

#### **Art. 78 - Vendite straordinarie**

Sono vendite straordinarie quelle indicate al comma 1 dell'Art. 15 del D.Lgs n. 114/1998, esse sono: vendite di liquidazione, fine stagione e promozionali. Alle stesse si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 2, 3, 4 dello stesso articolo.

La Regione disciplina le modalità di svolgimento, i periodi e la durata delle vendite di liquidazione e delle vendite di fine stagione.

Per le vendite promozionali si osserva la normativa di cui ai commi 1, 4, 5 dell'Art. 15 D.Lgs. n. 114/1998, con il solo limite che le stesse non potranno essere effettuate per un periodo di tempo, anche frazionato, superiore a 60 gg. per ogni anno solare.

Deve esserne data comunicazione al Comune.

La modulistica per tutti i tipi di vendite straordinarie è posta a disposizione degli operatori presso l'Ufficio Commercio.

#### **Art. 79 - Commercio cose usate**

Gli esercenti il commercio di cose usate, oltre alla comunicazione, se operanti in locali di vicinato o all'autorizzazione se in locali di media distribuzione, sono tenuti a fare la dichiarazione preventiva prescritta dall'Art 126 del T.U.L.P.S. 18.06.1931 n. 773 di comunicazione di cose antiche o usate.

Detta dichiarazione, che deve contenere i dati di cui all'Art 242 del Regolamento T.U.L.P.S. R.D. 06.05.1940 n. 635, è predisposta e disponibile presso l'Ufficio Commercio.

Copia della stessa viene proseguita al Comando P.M. per eventuale opera di vigilanza.

#### **Art. 80 - Commercio prodotti soggetti a norme speciali : carni-fresche/latte-fresco/funghi-freschi/ottica/audiologica/ortopedia/sanitari/erboristeria preziosi/fito-sanitari/piante-da-riproduzione ecc.**

Nel caso in cui il titolare di esercizio commerciale ponga in vendita generi soggetti a norme speciali (Art. 26 - comma 3 - del D.Lgs. n. 114/1998), è tenuto a comunicare preventivamente all'Ufficio Commercio gli estremi del documento o del titolo prescritto che abilita a tale attività.

Nel caso di tabella speciale devono essere indicati gli estremi delle autorizzazioni per generi di monopolio, carburanti e farmacie.

#### **Art. 81 - Vendita di diversi prodotti in unica confezione**

Un esercizio può porre in vendita solo le merci comprese nel settore per il quale è abilitato.

La vendita al pubblico, in un'unica confezione o in un unico pezzo di prodotti promiscui appartenenti ai due settori, in esercizio abilitato ad uno solo di essi, è consentita nell'esercizio che abbia nel proprio settore i prodotti che rispetto agli altri contenuti nella confezione risultino di valore ragguagliabile ad almeno i tre quarti del prezzo della confezione stessa.

In ogni caso, tale commercio si intende subordinato all'osservanza delle norme di carattere igienico-sanitarie relative ai prodotti posti in vendita.

#### **Art. 82 - Commercio all'ingrosso**

È commercio all'ingrosso l'attività così come definita all'Art.4 -comma 1- lett. a) D.Lgs. n. 114/1998.

La verifica dei requisiti soggettivi è effettuata dalla Camera di Commercio, Registro Imprese, nel momento in cui l'operatore denuncia l'attività entro 30 gg. dall'avvio.

Al Comune spetta la verifica dei requisiti strutturali (tecnico-urbanistici, igienico-sanitari) in base alla regolamentazione vigente.

#### **Art. 83 – Verifica periodica standard di servizio**

Ai fini di assicurare un sistema coordinato di monitoraggio riferito all'entità ed all'efficienza della rete distributiva, nonché al fine di elaborare ed aggiornare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per la media distribuzione, il Comune è tenuto ad aggiornare i dati della rete informativa del sistema distributivo commerciale presente sul territorio registrando tutte le attività commerciali suddivise per esercizi di vicinato, *medio-piccole e medio-grandi* strutture di vendita, grandi strutture di vendita, Centri Commerciali e distinte per settore alimentare e settore non alimentare. L'aggiornamento dei dati della rete distributiva deve trovare applicazione a cicli temporali non superiori al biennio.

Le modalità e procedure sono demandate al Responsabile dell'Ufficio Commercio

#### **Art. 84 – Revoca delle autorizzazioni**

L'autorizzazione all'apertura è revocata nei casi previsti all'Art. 22 del D.Lgs. n. 114/1998.

#### **Art. 85 – Sanzioni**

Fatta salva ogni sanzione per infrazione al D.Lgs. n. 114/1998 ed al Codice Penale, nel qual caso è obbligatorio il rapporto alla Magistratura competente, le inosservanze al presente regolamento sono punite con le sanzioni amministrative a norma dell'Art. 106 e seguenti del T.U.L.C.P. 3.03.1934 n. 283 per le parti non abrogate dalla L. n. 142/1990 e successive modificazioni, seguendo le procedure prescritte dalla L. n. 689 del 24.11.1981 e successive modificazioni.

L'ammontare della sanzione sarà determinata dal responsabile dell'Ufficio Commercio in base a quanto stabilito da specifica delibera della G.C.

#### **Art. 86 – Disposizioni finali**

Per quanto non espressamente indicato nel presente TITOLO 7 COMMERCIO vigono le norme nazionali e regionali in materia di commercio, nonché le disposizioni di cui alla L. n. 241/1990 e D.P.R. n. 300/1992 e successive modificazioni.

#### **Art. 87 – Superficie di vendita**

**.01** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

**.02** Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

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

**.04** Nel caso di "complessi commerciali di vicinato" come definiti dall'atto CR 1253/1999, punto 1.7, non si considera la superficie di vendita complessiva se non per l'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci. Sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

### **Art. 88 – Parcheggi Pertinenziali**

**.01** 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 commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.

**.02** Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a mt. 2,50 x 4,80.

**.03** Ai fini del rispetto della L. 24.03.1989, n. 122, la superficie convenzionale di “un posto auto”, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, deve considerarsi pari a **mq. 25**.

**.04** La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto delle specifiche condizioni e dei requisiti e criteri della normativa regionale di settore.

### **Art. 89 – Area commerciale integrata**

Si definisce area commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come un complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo. Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Piano Attuativo), la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita deve essere prevista nel progetto urbanistico e costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti 5.1 e 5.2 dell'atto C.R. n. 1253/1999. L'area commerciale integrata deve inoltre risultare complessivamente dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità previsti al punto 5.3 dell'atto C.R. n. 1253/1999, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario.

Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie. Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superi i limiti dei 1.500 mq di superficie di vendita, collocati in unità edilizie fisicamente accostate. Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, così come sopra definite o dalla superficie territoriale totale. Si definisce di livello superiore, l'area commerciale integrata che comprenda più strutture di cui una almeno grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

### **Art. 90 – Poli funzionali**

Si definisce Polo Funzionale, un'area commerciale integrata, che comprende più strutture, tra cui almeno una grande struttura di livello superiore, alimentare (con superficie di vendita superiore a 4.500 mq.) o non alimentare (con superficie di vendita superiore a 10.000 mq.), che supera la

superficie territoriale di cinque ettari e che sia costituita da parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale e con forte attrattività. All'interno dei poli funzionali è consentito insediare anche medie strutture di vendita, derivanti dal trasferimento di strutture esistenti.

### **Art. 91 – Aree Programma**

Le Aree Programma comprendono Comuni e/o parte di essi, caratterizzati da prevalenti omogeneità socio-economiche e territoriali.

Le Aree Programma costituiscono l'unità territoriale di riferimento per avviare processi di programmazione concertata da attivarsi quando la Provincia e i Comuni interessati riscontrano la necessità di coordinare e specificare le politiche di intervento indicate dalla pianificazione di settore di livello provinciale.

Per quanto concerne la programmazione della rete distributiva commerciale al dettaglio, la delimitazione delle Aree Programma coincide con quella degli Ambiti territoriali a tal fine individuati dalla pianificazione di settore di livello provinciale.

### **Art. 92 – Standard Urbanistici**

In materia di attrezzature e spazi collettivi si applicano le norme di cui alla L.R. 24.03.2000 n. 20 con le seguenti prescrizioni:

- agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali, sono applicabili le norme sugli standard relativi agli insediamenti residenziali;
- alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme sugli standard relativi agli insediamenti commerciali;
- nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, è possibile stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

### **Art. 93 – Dotazione di parcheggi pertinenziali.**

**.01** Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi pertinenziali sono articolate nelle seguenti categorie dimensionali:

- a. esercizi di vicinato aventi superfici di vendita non superiore a mq. 150;
- b. medie strutture di vendita aventi superfici superiori a 150 mq, e fino a 1.500 mq., articolate in ulteriori classi dimensionali:
  - medio-piccole strutture di vendita di tipo A costituite da esercizi commerciali con superficie di vendita da 151 fino a 400 mq.
  - medio-piccole strutture di vendita di tipo B costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 401 fino a 800 mq.
  - medio-grandi strutture di vendita costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 801 fino a 1.500 mq.
- c. grandi strutture di vendita aventi superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

**.02** Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità ai valori indicati nella seguente tabella, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone:

USI

Parcheggi privati P1

#### Esercizi di vicinato

Alimentari e non alimentari

10 mq./33 mq. Su di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela

Medie strutture di vendita

## Medio-piccole strutture di vendita tipo A

- Alimentari 25 mq./30 mq. sup di vendita o frazione
- Non alimentari 25 mq./40 mq. sup di vendita o frazione

Medio-piccole strutture di vendita tipo B

- Alimentari 25 mq./18 mq. sup. di vendita o frazione
- Non alimentari 25 mq./25 mq. sup. di vendita o frazione

Medio-grandi strutture di vendita

- Alimentari 25 mq./13 mq. sup. di vendita o frazione
- Non alimentari 25 mq./20 mq. sup. di vendita o frazione

Grandi strutture di vendita non alimentari oltre 1.500 mq. di superficie di vendita

25 mq./16 mq. sup. di vendita o frazione

Grandi strutture di vendita alimentari oltre 1.500 mq. di superficie di vendita

25 mq./8 mq. sup. di vendita o frazione

Centri Commerciali e Complessi Commerciali di Vicinato

Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, ecc.) nella misura prevista dal PSC e o dal RUE.

**.03** In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi le caratteristiche e peculiarità previste dalle specifiche norme regionali di settore.

**.04** Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenti può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, solo nei seguenti casi:

- a) nell'ambito dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane di cui all'Art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, e di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento delle 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 sottotipologie delle medie strutture;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito di centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti
- d) nel caso di formazione di medio - piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.

**.05** Nei suddetti casi a), b), c) e d) è richiesta, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri.

**.06** Ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi pertinenti, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

**Art. 94 – L'individuazione di aree idonee**

L'individuazione, negli strumenti urbanistici comunali, di aree idonee all'insediamento di strutture commerciali di livello provinciale e/o sovracomunale dovrà rispettare i seguenti criteri di localizzazione ed integrazione:

- a. sviluppo delle attività commerciali preesistenti attraverso operazioni di accorpamento e concentrazione;
- b. localizzazione delle strutture nel Capoluogo o comunque nelle aree urbane (in prossimità dei centri abitati principali), caratterizzate dalla maggiore concentrazione di popolazione e di servizi pubblici e privati;
- c. insediamento delle strutture, preferibilmente, nell'ambito di "Aree Commerciali Integrate" nelle quali si realizzi una sinergica integrazione tra servizi commerciali, attività artigianali, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande ed altri servizi;
- d. insediamento delle strutture in prossimità di assi viari di interesse regionale o provinciale;
- e. insediamento delle strutture prioritariamente in aree degradate e/o industriali dismesse da riqualificare.

Per quanto non espressamente sopra specificato, si dovranno comunque rispettare i criteri insediativi e localizzativi definiti dagli atti del C.R. dell'Emilia Romagna n. 1253/1999 e n. 1410/2000.

**Art. 95 – Insediamento di nuovi esercizi di vicinato**

La destinazione d'uso ad esercizio di vicinato è vietata nelle zone extraurbane, agricole e al di fuori dei nuclei abitati, tranne gli specifici casi e condizioni di ammissibilità previsti dalla presente normativa.

**Art. 96 – Insediamenti di nuove medie strutture di vendita**

**.01** La previsione di **medio-piccole** strutture di vendita e di esercizi di vicinato è demandata alla pianificazione di livello comunale.

**.02** La previsione di nuove **medio-grandi** strutture di vendita, alimentari o non alimentari, è consentita nei limiti e con le seguenti modalità:

- a. dovrà essere subordinata alla redazione di studi di fattibilità ed analisi di carattere territoriale e ambientale;
- b. sarà consentita solo nel caso in cui la rete infrastrutturale esistente e/o di progetto ne garantisca un adeguato sistema di accessibilità;
- c. nel caso di strutture non alimentari, se nello stesso territorio comunale insistono più strutture, tali da configurarsi quale Parco Commerciale, l'attuazione della previsione è subordinata alla redazione di analisi e studi di fattibilità e compatibilità ambientale;
- d. nel caso di strutture alimentari da insediare all'interno dello stesso territorio comunale in numero superiore alla singola unità, dovranno essere predisposti analisi e studi di fattibilità e sostenibilità ambientale, che ne supportino le previsioni nella logica di un'attrattività di livello comunale.

**.03** L'ampliamento di medio-grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, è consentito fino al limite della tipologia dimensionale; va in ogni caso assicurato il pieno adeguamento ai "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" definiti dall'atto del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 1253/1999, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

**.04** Il trasferimento di medio-grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, è consentito:

- a. nel rispetto dei Criteri di insediamento e localizzazione di cui all'Art. 103 delle Norme RUE;
- b. solo all'interno del territorio comunale e in aree idonee espressamente previste dallo strumento urbanistico comunale;

- c. nel pieno rispetto dei "Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali" disposti dall'atto del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 1253/1999, con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali.
- .05** Il mutamento di settore merceologico di tutta o parte di una struttura di vendita è equiparato a nuova previsione ed è, pertanto, subordinato al rispetto delle disposizioni di cui agli diversi articoli del presente Titolo
- .06** L'insediamento di nuove **medio-grandi** strutture di vendita è ammesso:
- nell'ambito o in contiguità di aree di consolidata presenza di servizi commerciali, con funzioni di rafforzamento dell'attrattività delle aree stesse;
  - nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale, approvati ai sensi dell'Art. 8 della L.R. n. 14/1999 o di progetti urbanistici attuativi sulla base delle specifiche discipline d'intervento previste nella presente normativa;
  - lungo gli assi della viabilità urbana principale di scorrimento e di quartiere;
  - nel rispetto delle condizioni di accessibilità;
  - previa valutazione dei possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali, sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete preesistente dei servizi pubblici e privati.
- .07** L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è vietato:
- in esercizi isolati nel territorio extraurbano;
  - nelle zone classificate nelle classi I e II della Zonizzazione acustica, mentre per le altre zone acustiche ne sarà valutata la compatibilità.
- .08** Nel Centro Storico è vietato l'insediamento di nuove medio-grandi strutture di vendita.
- .09** L'insediamento di nuove medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, e fatti salvi i casi generali di non ammissibilità all'insediamento di medie strutture di cui ai precedenti commi 07 e 08, è consentito solo:
- in aree già assoggettate ad un piano urbanistico attuativo nel rispetto delle condizioni e prescrizioni della presente normativa;
  - Ambiti di Riqualficazione previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, conforme alle previsioni del RUE alle norme della L.R. n. 14/1999 e conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali, non interessante il Centro Storico e comprendente in sede di convenzione, anche l'impegno del proponente a realizzare le opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità e ad adempiere agli obblighi ed alle condizioni contenute nella presente normativa di settore.

#### **Art. 97 - Condizioni di accessibilità per le medio-grandi e grandi strutture di vendita.**

- .01** Per l'insediamento di medio-**grandi** e grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:
- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
  - efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
  - efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.
- .02** Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti i seguenti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico.

##### Idoneità rispetto alla gerarchia della rete viaria

- Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con superficie di almeno 4.500 mq.  
La struttura deve avere essere raggiungibile direttamente da una strada con caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'Art. 2 del Codice della Strada o con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR;

- b. Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari  
La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo IV CNR. o deve essere direttamente accessibile da una strada urbana di quartiere;
- c. Collocazione di medio-grandi strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni: nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie strutture di vendita, è considerato sufficiente come livello di prestazione, che la struttura sia accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo V CNR;
- d) Grandi strutture di vendita non alimentari e grandi strutture di vendita alimentari inferiori a mq. 4.500.  
La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo IV CNR. o deve essere direttamente accessibile da una strada di tipo D di cui all'Art. 2 del Codice della Strada.

#### Efficacia rispetto ai nodi di interscambio

- a. Grandi strutture di vendita alimentari  
La struttura deve essere collocata presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano;
- b. Medio-grandi strutture di vendita alimentari  
La struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza; in carenza di tale requisito possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo - navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

#### Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata

- a. Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e aree commerciali integrate  
Si richiede l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;
- b. Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari  
E' richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita.  
Per le medio-grandi strutture di vendita non alimentari il livello di prestazione richiesto può essere precisato in sede di piano attuativo, anche in riferimento alla specifica localizzazione.

**.03** Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime contenute nel precedente comma, costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti ai sensi dell'Art. 12 della L.R. n. 14/1999.

### **Art. 98 – Suddivisione in Zone**

Ai soli fini della disciplina delle attività commerciali di cui ai capi precedenti, il territorio comunale è suddiviso in ZONE secondo la seguente classificazione:

**ZONA 1** : Centro Storico (Zona omogenea A del capoluogo) e Tessuto Consolidato di Ricucitura adiacente il centro storico.

**ZONA 2** : Edificato Consolidato e di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale esterne alla Zona 1, Zone Produttive di nuovo impianto.



**ZONA 3** : Territorio extraurbano a destinazione agricola.**Art. 99 – Indirizzi per la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione delle attività commerciali nelle aree urbane e in quelle di particolare pregio storico, insediativo, archeologico, artistico, ambientale o territoriale**

**.01** I Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (P.V.C.), di cui all'Art. 8 della L.R. n. 14/1999, sono approvati dal Comune e sono finalizzati a rilanciare e qualificare l'assetto del commercio dei centri storici e delle aree di servizio consolidate, sia attraverso la previsione di azioni dirette (realizzazione di opere infrastrutturali, di arredo urbano o di riorganizzazione della logistica), sia in maniera indiretta promuovendo, coordinando o partecipando a iniziative ed interventi finalizzati a potenziare la funzione commerciale nella zona centrale dell'abitato.

**.02** Il Consiglio Comunale individua gli immobili e delimita specifiche aree e complessi di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale e prevede disposizioni regolamentari o urbanistiche di salvaguardia in relazione all'esercizio delle attività commerciali.

**.03** Le disposizioni di salvaguardia possono riguardare:

- a) l'esclusione della vendita di determinate merceologie;
- b) le modalità, prescrizioni o limitazioni inerenti il commercio su aree pubbliche;
- c) le caratteristiche morfologiche di insegne, vetrine, elementi di arredo o del sistema di illuminazione esterni;
- d) specifiche deroghe ai requisiti igienico-edilizi relativi a negozi e pubblici esercizi in genere, tendenti a consentirne la permanenza;
- e) specifici divieti di cambio d'uso;
- f) la vocazione merceologica delle botteghe storiche;
- g) misure di agevolazione tributaria.

**.04** Ai sensi dell'Art. 3, comma 3 della L.R. n. 41/1997, il Comune può concorrere, eventualmente (e preferibilmente) in convenzione con piccole e medie imprese o loro forme associate, alla richiesta di contributi regionali per la "redazione di progetti relativi alla riqualificazione ed alla valorizzazione commerciale di vie, aree o piazze, ovvero dei centri storici, con priorità alle zone pedonalizzate, a traffico limitato, e ad aree commerciali di pregio con particolare riferimento ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane".

**.05** I contributi di cui al precedente comma, sono concessi per interventi concernenti:

- a) la riqualificazione e l'ammodernamento delle strutture distributive e dei servizi dei centri storici e delle aree urbane a vocazione commerciale;
- b) il coordinamento e la gestione delle attività concernenti: iniziative promozionali e commerciali, orari, vendite promozionali, saldi, servizi collettivi, campagne pubblicitarie;
- c) il miglioramento dell'arredo urbano;
- d) la sistemazione delle aree mercatali.

**Art. 100 – Disciplina delle attività commerciali nella ZONA 1**

**.01** Tale area viene individuata ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale (PVC) di cui all'Art. 8 L.R. 5 luglio 1999, n. 14 per il perseguimento dei seguenti specifici obiettivi:

- a) Promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendo il Centro Storico e l'area urbana consolidata come area commerciale naturale e privilegiata;
- b) favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
- c) favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;

- d) favorire la miglior fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi e per il trasporto pubblico;
- e) favorire la più specifica caratterizzazione di zone a diversa valenza commerciale;
- f) favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la vitalità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppo agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del centro storico;
- g) favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
- h) favorire nell'ambito dei PVC, la creazione di "percorsi" di acquisto ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti.

**.02** Nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale (PVC), è ammessa la realizzazione di Centri Commerciali di Vicinato per favorire la promozione ed il rilancio dell'assetto commerciale, con la eventuale presenza di una medio-piccola struttura di vendita.

**.03** Per gli esercizi commerciali esistenti la cui attività venga dismessa dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, è ammesso il riutilizzo commerciale, solo per esercizi di vicinato, senza l'adeguamento della dotazione di parcheggi pertinenziali.

**.04** Per gli esercizi di vicinato la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) è prescritta solo nei casi di cui all'Art. 13 della presente normativa.

**.05** Gli usi a medio-piccola struttura di vendita sono ammessi unicamente nei casi espressamente individuati in cartografia e caratterizzati da campitura gialla e indicazione puntuale (a1.n, a2.n); è ammesso il mantenimento o, nel caso non sia già presente sull'area, l'inserimento di una sola struttura medio-piccola per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle Norme di PSC e RUE e delle classificazioni tipologiche e di categoria merceologica riportate nella cartografia allegata alle presenti norme; gli esercizi commerciali esistenti possono ampliarsi purché ciascuno di essi non superi con l'ampliamento il limite dimensionale della sottotipologia delle medie strutture in cui sono inseriti, nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dal PSC e dal RUE e delle classificazioni tipologiche e di categoria merceologica contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle strutture di vendita".

Complesso commerciale di vicinato con la possibilità di inserire oltre agli esercizi di vicinato unicamente due strutture di vendita medio-piccole.

**.06** Ad esclusione dei casi espressamente individuati, la nuova destinazione d'uso di locali a medio-piccole strutture di vendita è consentita solo all'interno di strumenti urbanistici attuativi e nei casi in cui sia rispettata la dotazione di parcheggi pertinenziali (P1) e la dotazione minima di parcheggi pubblici (P2) di cui all'Art. A-24 comma 3 della L.R. n. 20 del 24.03.2000; la verifica della dotazione dei parcheggi di cui sopra è condizione inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività commerciale.

#### **Art. 101 - Disposizioni inerenti le attività commerciali in Zona 2**

**.01** La dotazione minima di parcheggi P1 è prevista; la dotazione minima di parcheggi P2 prevista è prescritta in tutti i casi e non è monetizzabile; la verifica della dotazione dei parcheggi di cui sopra è condizione inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività commerciale.

**.02** Gli usi a medio-grandi e grande strutture di vendita sono ammessi unicamente nei casi espressamente previsti dalle tavole allegata alle presenti norme:

- a) la classificazione con campitura d'area gialla e con l'indicazione puntuale (a1.n e a2.n) permette il mantenimento o l'inserimento, nel caso non sia già presente sull'area, di una sola medio-piccola struttura di vendita per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed

altre attività terziarie, nel rispetto comunque degli indici edilizi e urbanistici previsti dalle QN del RUE e delle classificazioni tipologiche e di categoria merceologica contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle strutture di vendita" allegata alle presenti norme; gli esercizi commerciali esistenti possono ampliarsi purché ciascuno di essi non superi con l'ampliamento il limite dimensionale della sottotipologia delle medie strutture in cui sono inseriti, nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici previsti dalle QN del RUE e delle classificazioni tipologiche e di categoria merceologica contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle strutture di vendita";

b) la classificazione con campitura d'area arancione e con l'indicazione puntuale (b1.n - b2.n) permette l'inserimento di una sola medio-grande struttura di vendita per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto comunque degli indici edilizi e urbanistici di Zona dal PSC e dal RUE e delle classificazioni tipologiche contenute nella Tabella "Classificazione tipologica delle strutture di vendita" allegata alle presenti norme.

.03 Nel caso siano previsti nuovi insediamenti di medio-grandi e grandi strutture, la loro localizzazione avverrà sulla base degli indirizzi e dei criteri di cui alle presenti norme compatibilmente, qualora previste, con la strumentazione di carattere sovracomunale.

#### **Art. 102 - Disposizioni inerenti le attività commerciali in Zona 3**

Nelle zone e negli edifici esistenti nel territorio extraurbano sono vietati qualsiasi uso ed attività ai fini commerciali, ad esclusione dei casi specifici previsti dalle Norme di PSC e di RUE; è comunque vietato l'inserimento di nuove medie e grandi struttura di vendita. In tutti i centri frazionali è ammessa la destinazione di un immobile esistente per la creazione di un servizio commerciale polifunzionale, ai sensi dell'Art. 6, primo comma lettera e) del D.Lgs. n. 114/1998.

#### **Art. 103 - Osservatorio del commercio**

Presso il Comune di San Giorgio Piacentino è istituito l'Osservatorio del Commercio con funzioni di monitoraggio, analisi ed elaborazione dei dati non solo per fini meramente statistici ma anche di programmazione.

#### **Art. 104 - Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita (In applicazione dell'Art. 8, comma 3, del D. Lgs. Nr. 114/98 e dell'Art. 3, comma 6, della L.R. Nr. 14/99)**

L'individuazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita coerentemente con le disposizioni regionali, persegue i seguenti obiettivi:

- elevare l'efficacia e la qualità del servizio commerciale ed assicurare il servizio di prossimità;
- programmare in modo unitario in omogenei bacini d'utenza;
- favorire la crescita e l'integrazione del commercio con l'ambiente e le altre attività di servizio, al fine di valorizzare le città ed il territorio;
- riqualificare le aree urbane di maggior pregio;
- salvaguardare il servizio commerciale nelle aree montane, rurali e nei comuni minori;
- assicurare la libera concorrenza e l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
- contenere l'uso del territorio ed assicurare le compatibilità ambientali;
- favorire le operazioni di trasformazione e di razionalizzazione delle strutture esistenti;
- favorire le sinergie tra diverse forme di vendita e l'innovazione tecnologica;
- favorire l'associazionismo;
- progettare nuovi sistemi organizzativi volti a ridurre gli impatti su traffico ed ambiente;
- integrare il commercio in sede fissa con il commercio su aree pubbliche.

**Art. 105 – Trasferimento di sede**

.01 Il trasferimento di sede di una media struttura di vendita è consentito qualora nella zona di nuovo insediamento, in base allo strumento urbanistico generale, sia ritenuta ammissibile ed idonea la localizzazione di medie strutture di vendita appartenenti al settore commerciale ed alla classe dimensionale dell'esercizio oggetto di trasferimento.

.02 La compatibilità rispetto alle specifiche destinazioni urbanistiche, di cui al precedente comma 1, va accertata con riferimento allo strumento urbanistico validato o aggiornato in sede di conferenza dei servizi, in fase di prima attuazione delle disposizioni regionali oppure, in seguito, validato o aggiornato nell'ambito del P.T.C.P. (Piano territoriale di coordinamento provinciale).

.03 Il trasferimento dell'esercizio deve comunque avvenire nel rispetto dei requisiti urbanistici di cui al punto 5 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" emanati dalla Regione Emilia-Romagna in attuazione della L.R. n. 14/1999, Art. 4, lettere e), f).

**Art. 106 – Concentrazione ed accorpamento**

Costituisce atto dovuto il rilascio di autorizzazione all'apertura o all'ampliamento di una media struttura di vendita qualora rientri nei casi previsti all'Art. 13, comma 1 della L.R. n. 14/1999, fermo restando il necessario rispetto delle condizioni fissate al comma 2 dello stesso articolo, così come dei requisiti urbanistici vigenti.

**Art. 107 – Ampliamento della superficie di vendita**

.01 Costituisce atto dovuto il rilascio di autorizzazione all'aumento della superficie di vendita di una media struttura fino a mq. 800, purché siano rispettate le condizioni di cui all'Art. 13, comma 2, della L.R. n. 14/1999.

.02 L'ampliamento della superficie di vendita di una medio-piccola struttura di vendita esistente entro il limite della classe dimensionale stessa (mq. 800), è sempre consentito, purché siano rispettate le specifiche destinazioni ed i requisiti urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici validati o aggiornati, in sede di Conferenza dei servizi o nell'ambito del P.T.C.P., ai sensi delle disposizioni regionali di cui alla L.R. n. 14/1999 ed ai "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa".

.03 L'ampliamento della superficie di vendita di una medio-grande struttura di vendita esistente entro il limite della classe dimensionale stessa (mq. 1.500), è sempre consentito, purché siano rispettate le specifiche destinazioni ed i requisiti urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici validati o aggiornati, in sede di Conferenza dei servizi o nell'ambito del P.T.C.P., ai sensi delle disposizioni regionali di cui alla L.R. n. 14/1999.

**Art. 108 – Modalità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita**

L'ampliamento di una medio-piccola struttura di vendita è sempre consentito nel rispetto dei limiti dimensionali di cui all'Art. 73 del presente QN.

L'ampliamento dell'esercizio deve comunque avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei requisiti urbanistici di cui al punto 5 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" emanati dalla Regione Emilia-Romagna in attuazione della L.R. n. 14/1999, Art. 4, lett. e), f).

**Art. 109 – Modalità di ampliamento delle medio-grandi strutture di vendita**

L'ampliamento di una medio-grande struttura di vendita è sempre consentito nel rispetto dei limiti dimensionali.

L'ampliamento dell'esercizio deve comunque avvenire nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei requisiti urbanistici di cui al punto 5 dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" emanati dalla Regione Emilia-Romagna in attuazione della L.R. n. 14/1999, Art. 4, lett. e), f).

#### **Art. 110 - Variazione merceologica**

Il mutamento dei settori merceologici o l'estensione a nuovo settore merceologico sono comparati a nuove aperture e sono pertanto subordinati al rispetto delle condizioni di cui al successivo Art. 111 qualora la variazione non comporti anche aumento di superficie con conseguente passaggio da medio piccola e medio grande struttura di vendita.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato al necessario rispetto dei requisiti di accesso all'attività di cui all'Art. 5 del D.Lgs. n. 114/1998, così come delle previsioni e dei requisiti urbanistici vigenti.

#### **Art. 111 - Nuove aperture**

- a) L'apertura di una medio-piccola struttura alimentare con superficie di vendita compresa entro mq. 800, è sempre consentita, compatibilmente con le previsioni ed i requisiti urbanistici.
- b) L'apertura di una medio-piccola struttura non alimentare con superficie di vendita compresa entro mq. 800 è sempre consentita, compatibilmente con le previsioni ed i requisiti urbanistici.
- c) L'apertura di una medio-grande struttura alimentare con superficie di vendita superiore a mq. 800, è consentita esclusivamente nelle ipotesi di conferimento di superficie di vendita
- d) L'apertura di una medio-grande struttura non alimentare con superficie di vendita superiore a mq. 800, è consentita esclusivamente nelle ipotesi di conferimento di superficie di vendita

#### **Art. 112 - Modalità di insediamento delle medio-piccole strutture di vendita**

L'insediamento di medio-piccole strutture di vendita appartenenti al settore alimentare e non alimentari è sempre consentito, purchè compatibile con le previsioni ed i requisiti urbanistici;

#### **Art. 113 - Modalità di insediamento delle medio-grandi strutture di vendita**

a) L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita appartenenti al settore alimentare è consentito esclusivamente nel seguente caso:

conferimento della superficie di vendita relativa ad una medio-piccola struttura di vendita o ad almeno un esercizio di vicinato preesistenti appartenenti al medesimo settore merceologico della nuova struttura e possibile ampliamento fino ai limiti dimensionali di cui all'Art. 111 del presente QN;

b) L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita appartenenti al settore non alimentare è consentito esclusivamente nel seguente caso:

conferimento della superficie di vendita relativa ad una medio-piccola struttura di vendita o ad almeno un esercizio di vicinato preesistenti appartenenti al medesimo settore merceologico della nuova struttura e possibile ampliamento fino ai limiti dimensionali di cui all'Art. 111 del presente QN.

#### **Art. 114 - Validità dei criteri comunali di cui al presente Titolo 7**

- a) I presenti Criteri hanno validità dalla data di approvazione degli stessi in Consiglio Comunale.
- b) L'aggiornamento dei Criteri avviene a seguito della verifica degli standard di servizio espressi dalla rete distributiva comunale.
- c) I presenti Criteri conservano in ogni caso la loro validità fino alla revisione degli stessi, attraverso apposito atto emanato dal Consiglio Comunale.

**TITOLO 8 - DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO DI CUI AGLI DALL'ART. 158 ALL'ART. 165 QN RUE**

**Art. 115 - Usi del Territorio** Gli usi ammessi sono articolati in 6 gruppi di categorie funzionali.

**Usi residenziali = U1**

Abitazioni private e collettive U 1.1

**Usi produttivi urbani = U2**

Laboratori Artigianali U 2.1

Impianti Industriali U 2.2

Terziario produttivo avanzato U 2.3

Depositi e magazzini U 2.4

**Usi Terziari diffusi = U3**

Negozi, botteghe e attività commerciali al dettaglio U 3.1

Pubblici esercizi U 3.2

Uffici e studi U 3.3

**Usi Terziari specializzati = U4**

Attrezzature Amministrative e Direzionali U 4.1

Attrezzature commerciali integrate U 4.2

Attrezzature ricettive U 4.3

Attrezzature Sociosanitarie U 4.4

Attrezzature Culturali U 4.5

Attrezzature per lo spettacolo U 4.6

Attrezzature sportive-ricreative U 4.7

Attrezzature per la mobilità U 4.8

Attrezzature tecniche e tecnologiche U 4.9

**Usi produttivi agricoli = U5**

Abitazioni agricole U 5.0

Strutture Agrituristiche e vendita prod. aziendali U 5.1

Servizi agricoli U 5.2

Allevamenti aziendali U 5.3

Impianti zootecnici intensivi U 5.4

Impianti agroalimentari U 5.5

Impianti tecnici complementari U 5.6

Serre fisse U 5.7

Allevamenti Ittici U 5.8

Lagoni di accumulo liquami U 5.9

**Usi Speciali = U6**

Infrastrutture per il territorio U 6.1

Opere di Salvaguardia ambientale U 6.2

Orti Urbani U 6.3

Distributori di carburante e servizi-auto U 6.4

Attività estrattive U 6.5

Campeggi U 6.6

Allestimenti Cimiteriali U 6.7

Usi Civici

U 6.8

**Art. 116 – Dotazione minima di parcheggi pubblici P1 e privati P3**

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni edilizie dovranno essere dotate di **Parcheggi Pubblici P1** nonché gli spazi di **Parcheggio Privato P3** nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni d'uso delle aree nella seguente tabella.

<b>USI</b>	<b>P3 – parcheggio privato</b>		<b>P1 – parcheggio pubblico</b>
destinazione d'uso	1 p. A. = 25 mq. scoperto		Posto auto e di manovra
funzioni	1 p. A. = 15 mq. coperto		per parcheggio
Abitazioni private e collettive	U1.1	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	1 mq./4,0 mq. <b>Sul</b>
Laboratori Artigianali	U2.1	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	1 mq./4,0 mq. <b>Sul</b>
Impianti Industriali	U2.2	10 mq./100 mq. 10 mq./100 mq.	Int. Diretto 5% S. F. Int. Preventivo 5% S. T.
Terziario produttivo avanzato	U2.3	10 mq./35 mq.	1 mq./2,5 mq. <b>Sul</b>
Depositi e magazzini	U2.4	10 mq./100 mq. <b>Sul</b>	1 mq./2,5 mq. <b>Sul</b>
Negozi e botteghe	U3.1	Reg. Commercio in sede fissa	
Pubblici esercizi	U3.2	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	1 mq./4,0 mq. <b>Sul</b>
Uffici e studi	U3.3	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	1 mq./4,0 mq. <b>Sul</b>
Attrezz. Ammin. e Direzionali	U4.1	10 mq./35 mq.	1 mq./ 2,5 mq. <b>Sul</b>
Attrezz. commerciali integrate	U4.2	Reg. Commercio in sede fissa	
Attrezzature ricettive	U4.3	30 mq./100 mq. <b>Sul</b>	1 mq./2,5 mq. <b>Sul</b>
Attrezzature Sociosanitarie	U4.4	30 mq./100 mq. <b>Sul</b>	1 mq./2,5 mq. <b>Sul</b>
Attrezzature Culturali	U4.5	10 mq./35 mq. <b>Sul</b>	1 mq./4,0 mq. <b>Sul</b>
Attrezzature per lo spettacolo	U4.6	100 mq./100 mq. <b>Sul</b>	1 mq./2,5 mq. <b>Sul</b>
Attrezzature sportive-ricreative	U4.7	20 mq./100 mq. SF	1 mq./2,5 mq. <b>Sul</b>
Attrezzature per la mobilità	U4.8		
Attrezz. tecniche e tecnologiche	U4.9	10 mq./100 mq. <b>Sul</b>	
Abitazioni agricole	U5.0		
Strutture Agrituristiche	U5.1	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	
Servizi agricoli	U5.2		
Allevamenti aziendali	U5.3		
Impianti zootecnici intensivi	U5.4	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	
Impianti agroalimentari	U5.5	10 mq./40 mq. <b>Sul</b>	
Impianti tecnici complementari	U5.6		
Serre fisse	U5.7		
Allevamenti Ittici	U5.8		
Lagoni di accumulo liquami	U5.9		
Infrastrutture per il territorio	U6.1		
Opere di Salvaguardia ambientale	U6.2		
Orti Urbani	U6.3		
Distributori di carburante e servizi-auto	U6.4		
Attività estrattive	U6.5		

Campeggi	U6.6	secondo disposizioni in materia
Allestimenti Cimiteriali	U6.7	
Usi Civici	U6.8	

### Art. 117 – Perequazione Urbanistica

**.01** Il RUE conferma il principio della Perequazione Urbanistica stabilito dal PSC. Il POC con le relative Norme attuative potranno modificare ed integrare i contenuti ed i disposti del presente articolo, fermo restando il rispetto le disposizioni generali, la suddivisione delle classi dei suoli, le regole perequative stabilite dal PSC agli Articoli 17, 18 e 19.

In particolare l'Amministrazione Comunale potrà concedere nuovi diritti edificatori, fermo restando il **Dimensionamento Complessivo** per l'intero territorio comunale, a favore delle aree già classificate come Dotazioni Territoriali al fine di incentivare l'attivazione della perequazione o la cessione aree per Spazi Collettivi.

Il RUE conferma che la Perequazione Urbanistica si applica agli tutti gli Ambiti interessati da interventi di trasformazione edilizia-urbanistica, ovvero gli Ambiti per nuovi insediamenti destinati ad attività residenziali, produttivi, terziari, commerciali, turistici, religiosi, e per quelli in corso di trasformazione NON ancora dotati di Convenzione registrata alla data di approvazione del PSC. Sono soggetti alle regole perequative anche gli Ambiti di Riquilificazione relative ad Impianti Industriali rilevanti quale ad esempio la DAF di cui all'Art. 35.05.

I proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal PSC/RUE e/o dal POC, sia realizzazione delle dotazioni territoriali, o loro cessione, sempre finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Tali realizzazioni o cessioni saranno commisurate al rapporto tra il **valore perequativo** di cui al successivo Art. 119 del QN RUE, e la **quantità dei diritti edificatori** posseduti all'interno dell'Ambito o del Comparto che si intende avviare a POC.

**.02** *Perequazione fondiaria e perequazione integrata:* Perequazione fondiaria è la contribuzione alle dotazioni territoriali avviene attraverso la cessione di suoli; qualora invece la contribuzione sotto forma di suoli sia integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure da servizi di manutenzione urbana, si parla di perequazione integrata.

**.03** *Classificazione dei suoli.* Il PSC ed il RUE, provvedono a riconoscere e valutare lo stato di fatto e di diritto delle aree interessate dalla perequazione in esso inserite definendo la sub-articolazione in differenti Classi dei suoli.

**.04** *Attribuzione degli indici perequativi.* Il RUE attribuisce i valori perequativi ai suoli ricompresi negli Ambiti ed, eventualmente, a ciascuna sotto-classe di suoli, riconoscendo diritti edificatori alle aree soggette a perequazione. Tali diritti sono riferiti alla sola edificazione privata. I diritti edificatori delle aree soggette a perequazione sono stabiliti di volta in volta in sede di POC.

**.05** *Comparti perequativi e loro attuazione.* Ai fini dell'attuazione negli Ambiti soggetti a perequazione urbanistica, il POC può provvedere a individuare gli eventuali *comparti edificatori* all'interno degli Ambiti stessi.

Il *comparto edificatorio* costituisce l'unità minima di intervento che comprende l'insieme delle aree di trasformazione, per le quali il POC definisce le quantità da destinare alla edificazione e le quantità da cedere all'Amministrazione.

Il comparto può essere di tipo continuo, quando comprende aree adiacenti tra loro, oppure di tipo discontinuo, quando include aree localizzate in parti diverse della città, con soluzione di continuità spaziale. L'attuazione dei comparti di trasformazione avviene tramite inserimento nel POC e quindi presentazione di PUA che li riguardi nella loro interezza.



La quota minima di aree da cedere, le infrastrutture per l'urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, i servizi di manutenzione urbana da assicurare, le modalità di trasferimento dei diritti edificatori sono disciplinati nella convenzione stipulata a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico attuativo.

**.06 Proposte di intervento e quote premiali di edificabilità.** Ai fini della valutazione delle proposte di intervento in sede di procedure concorsuali per l'inserimento nel POC, e per l'attribuzione delle quote premiali di edificabilità, i soggetti proponenti organizzeranno le proposte di intervento avendo cura di coordinare i diversi obiettivi espressi dal bando per la formazione del POC attraverso un progetto che assicuri l'unitarietà del comparto (continuo o discontinuo), con particolare riferimento ai seguenti criteri:

- a) l'individuazione di un comparto perequativo che includa aree di cessione maggiori o meglio rispondenti agli obiettivi indicati dal PSC o RUE in termini di localizzazione;
- b) l'impegno a definire il disegno urbano dei comparti privilegiando le procedure concorsuali di progettazione.
- c) cessione di aree già classificate come dotazione territoriale inclusa tra gli obiettivi di PSC o RUE

#### **Art. 118 – Determinazione della capacità edificatoria massima**

**.01 Componenti dell'edificabilità complessiva.** Il POC stabilisce i diritti edificatori complessivi dati dalla somma dell'*indice perequativo*, premialità volumetrica (come definito dalle Norme del PSC), dell'*indice fondiario privato* e di eventuali quote di edificazione di carattere premiale. L'edificabilità complessiva di pertinenza di un comparto è pertanto determinata dalla somma di:

- a) **edificabilità derivante dall'indice di fabbricabilità fondiaria** : spettante ai proprietari delle aree da trasformare, determinato, per ogni Ambito di trasformazione, dalle singole Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC, destinato al libero mercato.
- b) **edificabilità derivante dall'indice di fabbricabilità premiale** determinato, per ogni Ambito di trasformazione, dalle singole Schede Norma di Riferimento Progettuale del PSC: spettante all'Amministrazione e destinato alla promozione di interventi di bioedilizia, edilizia residenziale sociale pubblica e come forma compensativa nel caso di superamento della quota minima di Dotazioni Territoriali da parte del soggetto attuatore.

Inoltre è prevista ed ammessa una premialità volumetrica che potrà sommarsi a quella dell'Indice di fabbricabilità nel caso in cui il soggetto attuatore sia in grado di cedere aree di Dotazione Territoriale dotata di capacità edificatoria (pari a 0,12 mq/mq) come nel caso delle aree adiacenti al campo Sportivo, ed altre poste nelle Frazioni così come specificato nelle Schede d'Ambito allegate al PSC. L'Amministrazione Comunale valuta, in sede di POC, la sua distribuzione tra i vari comparti e la sua destinazione, anche l'eventuale trasformazione in indice privato allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento;

**.02 Capacità edificatoria e POC.** L'edificabilità complessiva di tutte le aree di un medesimo Ambito inserite nel POC non può superare la capacità edificatoria teorica definita dal PSC per quel medesimo Ambito, unica eccezione è quella prevista al successivo punto 4.

**.03** L'edificabilità complessiva è oggetto di approfondimento in sede di POC sulla base di:

- sostenibilità ambientale e territoriale dei comparti, anche con riferimento alla possibile distribuzione della capacità edificatoria nell'intero Ambito;
- proposte derivate dal concorso pubblico per la formazione del POC;
- presenza eventuale di vincoli di inedificabilità che possono comportare limitazioni significative all'utilizzo della Superficie territoriale dell'Ambito;
- obiettivi e priorità indicati nel PSC, per gli Ambiti interessati e per il territorio comunale;
- stato di attuazione del PSC sia per la capacità edificatoria realizzata e in corso di realizzazione sia per la dotazione di aree e attrezzature pubbliche (residuo di dotazioni da acquisire).

Il POC potrà prevedere incrementi di volumetria premiale, che comunque non potranno superare il valore del 20% in termini di volumetria Utile edificabile.

**.04** Al fine di rispettare o migliorare il parametro minimo di 30 mq./ab.teo., il soggetto attuatore in sede di proposta di adesione al bando per la selezione delle Aree di POC potrà cedere aree esterne al perimetro del proprio Comparto Edificatorio. Nel caso in cui queste aree siano già classificate dal PSC quali Dotazioni Territoriali, lo stesso potrà assorbirne la capacità edificatoria se prevista dal PSC ed aggiungerla a quella prevista dal PSC/RUE relativamente al proprio Comparto edificatorio.

**.05** Il trasferimento di *diritti edificatori* nel Comparto, attività peraltro già ammessa all'art. 19 lettera d) delle Norme del PSC, se sarà in aumento della capacità edificatoria rispetto a quella prevista dal PSC/RUE, comporterà una commisurata ulteriore cessione di Dotazioni Territoriali.

<b>Ambiti attuati mediante POC soggetti alla Perequazione</b> Classe dei suoli: 1 - 2 - 3	Indice Ed.  mq/mq	%
<i>Residenza di Nuova Previsione</i>	0,26	<b>100%</b>
<i>Residenza Nuova Previsione - in corso di Trasformazione privi di Convenzione registrata e trascritta alla data di approvazione PSC</i>	0,35	<b>25%</b>
<i>Turistiche / Ricettive / Tur Religiose di Nuova Previsione</i>	0,32	<b>50%</b>
<i>Produttive e altre attività economiche di nuova previsione</i>	0,42	<b>33%</b>
<i>Riqualificazione: Impianti Industriali rilevanti (DAF)</i>	0,32	<b>33%</b>

#### **Art. 119 - Determinazione del Rapporto di Valore Perequativo**

Rapporto di Valore di Perequazione Attuativo, calcolato secondo le differenti classificazioni urbanistiche ed i ragione dei diritti edificatori originati dal PRG pre-vigente oppure conferiti ex novo dal PSC/RUE/POC. Il RUE, determina il valore espresso in percentuale. La percentuale è differenziata in ragione delle caratteristiche urbanistiche di ciascuna area e delle relative dotazioni, ed in ragione dei differenti diritti edificatori assegnati a ciascuna area.

IL CONSIGLIO COMUNALE CON APPOSITA DELIBERA, DETERMINERA' IL VALORE UNITARIO ESPRESSO IN EURO. Tale Valore sarà rapportato alla massima Superficie Utile Lorda realizzabile di ciascun Ambito. Si conferma che tale meccanismo è finalizzato a equiparare tutti gli Ambiti attuati, a diverso titolo e modalità, attraverso il POC.

## Art. 120 – Dotazioni Territoriali: Attrezzature Spazi collettivi, Reti Tecnologiche – determinazione delle quantità minime –

.01 Il RUE nel rispetto dei disposti di legge vigente, dell'art. 14, art. 14.1 art. 14.1.1 e art. 14.2 del PSC:

.02. recepisce e conferma la quantità minima di **attrezzature spazi collettivi** così come anche definiti dall'art. 14.1 comma 3 del PSC e **reti tecnologiche** così come anche definiti dall'art. 14.2 comma 1 del PSC relativi agli interventi edilizi diretti ed agli strumenti preventivi;

.03 determina i criteri della monetizzazione per la quota parte delle dotazioni territoriali monetizzabile;

.04 demanda l'attuazione delle aree o opere quali dotazioni territoriali ai POC. La progressiva realizzazione delle stesse avverrà attraverso la programmazione attuativa coordinata dal Documento Programmatico della Qualità Urbana compreso negli elaborati del POC.

### .05 Attrezzature Spazi collettivi: Quantità minime

**Residenziale:** 30 mq. per ogni Abitante teorico e potenziale di cui:  
10 mq. a parcheggio non monetizzabile  
20 mq. a spazi pubblici

**Ricettivo, Direz., Religioso e Comm.:** 100 mq. ogni 100 mq di superficie di pavimento di cui:  
40 mq. a parcheggio non monetizzabile;

**Produttivo, Industr, Artig.:** > del 15% della **Sup. Utile Lorda** destinata all'insediamento di cui:  
5% a parcheggio non monetizzabile;

.06 Le strade, la viabilità interne ai singoli interventi, nonché le piste ciclopedonali soggetti a PUA saranno realizzati a cura del Soggetto Attuatore oltre alla quantità minima sopra indicati.

.07 **Reti Tecnologiche:** L'Amministrazione Comunale individua e stabilisce le parti e gli elementi delle Reti Tecnologiche che intende realizzare nel POC in ragione degli Ambiti che saranno avviati alla realizzazione nel rispetto dei risultati ed dei contenuti del Documento Programmatico della Qualità Urbana o del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

## Art. 121 – Attrezzature, Spazi Collettivi e Reti Tecnologiche: Criteri ed Indirizzi per la monetizzazione

### .01 Criteri per la monetizzazione

- Il RUE ammette la monetizzazione di una quota parte delle opere e delle infrastrutture esistenti a favore della realizzazione, del completamento, del potenziamento e/o dell'innovazione delle aree pubbliche destinate a Servizi così come sono definite dagli Artt. A-23, A-24, A-25, della L.R. 24.05.2000 posto che concorrano le condizioni di cui al comma 7 Art. A-26 della L.R. 24.05.2000.
- L'Amministrazione Comunale con apposita delibera esplicita la motivazione della scelta della monetizzazione avendo come diretto riferimento il *Documento Programmatico per la Qualità Urbana* e/o il *Piano Triennale delle Opere Pubbliche*, per realizzare opere pubbliche anche a carattere sociale, corridoi verdi, infrastrutture nel *Parco Fluviale Urbano del Nure* anche ad integrazione del *Percorso Naturalistico* esistente, arredo urbano in genere, tratti di piste ciclabili ed il miglioramento di quelle esistenti, o altre opere pubbliche per il raggiungimento della qualità urbana di cui al *Documento* sopra richiamato.
- L'Amministrazione Comunale determina il valore unitario a mq. nel caso della monetizzazione di aree in luogo della loro cessione, fermo restando che negli interventi soggetti a Piani Preventivi, la quota di Parcheggio deve essere sempre localizzata e attrezzata. In questo caso, i *Permessi di Costruire* integrati da *Atto unilaterale d'obbligo* assume il valore di Piano Preventivo.

- Avendo come riferimento i due *documenti* appena citati, l'Amministrazione definisce la destinazione delle somme ricavate, gli indirizzi progettuali, l'impegno finanziario per attuare direttamente i progetti di opere pubbliche o per affidarne la realizzazione ai soggetti attuatori privati a scomputo degli Oneri.
- La determinazione delle aree pubbliche deve effettuarsi con riferimento alle nuove costruzioni, agli interventi sugli edifici esistenti, agli ambiti in corso di trasformazione e ad agli ambiti di nuova previsione in rapporto alle funzioni prevalenti da insediare (prevalenti ovvero maggiori o uguali al 2/3 della superficie utile lorda massima), ed agli ambiti di riqualificazione.
- Dall'impiego delle somme derivanti da Oneri calcolati secondo quanto definito dall'apposita Delibera Comunale che recepisce le tabelle parametriche regionali sugli Oneri di Urbanizzazione.

## **.02 Indirizzi per la monetizzazione**

### **.02.01 Interventi edilizi diretti:**

- Nel caso di cambio di destinazione d'uso da una Categoria ad un'altra così come definito dai vigenti disposti di legge, è prevista la cessione di Parcheggio Pubblico commisurato alla destinazione d'uso prevalente di cui alla tabella all'Art. 116 del presente QN. Qualora la superficie da cedere sia inferiore a **60 mq.** è ammessa la monetizzazione. Negli interventi esterni al perimetro dell'abitato è sempre ammessa la monetizzazione, mentre rimane prescritta la realizzazione del parcheggio pertinenziale secondo la tabella art. 116 del presente QN. Il semplice cambio di uso all'interno della stessa categoria Catastale, non determina la necessità di corrispondere alcuna cessione o monetizzazione di aree di servizio.
- Per il commercio fisso vale quanto definito agli articoli del TITOLO 7 Commercio ed alla tabella Art. 116 del presente QN.
- Le parti di Ambito Consolidato attuato con Piani Preventivi nei quali sono previsti interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso da una categoria catastale all'altra, la quantità di Parcheggio sarà calcolata come "saldo" tra la quantità dovuta all'atto della Convenzione del piano preventivo e quella dovuta al momento del rilascio del permesso di costruire. Il "saldo" di cui sopra è ammessa anche la monetizzazione

### **.02.02 Nuove costruzioni nell'Ambito Urbanizzato NON soggette a Piani Preventivi**

- Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti, o di demolizione e ricostruzione, *ad esclusione* delle aree soggette a piani preventivi, è sempre ammessa la monetizzazione in luogo della cessione delle attrezzature e degli spazi collettivi.
- Dovranno comunque essere individuate, attrezzate e cedute le aree di Parcheggio di cui alla tabella art.116 del presente QN. Qualora la superficie di Parcheggio da cedere sia inferiore a **60 mq.** ne è ammessa la monetizzazione.
- Le aree classificate di *Ricucitura*, di *Riqualificazione*, soggette a *Ristrutturazione Urbanistica* e per gli interventi soggetti a *Permesso di Costruire con Atto Unilaterale d'obbligo*, è prescritta la cessione di parcheggio pubblico nella misura pari a 10 mq. ogni Ab. Teo. insediabile, mentre rimane soggetta al criterio della monetizzazione la restante parte pari a 20 mq. ogni Ab. Teo. Insediabile. Qualora fosse impossibile il reperimento delle aree da cedere all'interno dell'intervento è ammesso il reperimento all'esterno del medesimo perimetro.
- Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti, o di demolizione e ricostruzione, delle aree *incluse* nei perimetri dei piani preventivi, è sempre ammessa la monetizzazione in luogo della cessione delle attrezzature e degli spazi collettivi calcolata

nella quantità a "saldo" tra quanto prescritto al momento della sottoscrizione della Convenzione del piano preventivo, ed il momento del rilascio del Permesso di Costruire.

#### **.02.03 Nuove costruzioni nell'Ambito Urbanizzato soggette a Piani Preventivi**

- Per gli interventi urbanistico-edilizi relativi a piani preventivi relativi ad Ambiti di nuova previsione, per gli Ambiti in corso di trasformazione non dotati di Convenzione registrata ed infine per gli Ambiti di riqualificazione rilevanti DAF art.35.05, devono essere garantite le quantità minime di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dalla tabella art. 116 del presente QN. Fermo restando il rispetto di tale quantità minima, è sempre ammessa la monetizzazione in luogo della cessione delle attrezzature e degli spazi collettivi. Altresì è ammessa in sostituzione, la realizzazione di opere pubbliche, anche a carattere sociale, corridoi verdi, infrastrutture all'esterno del perimetro del Piano Preventivo ovvero nel *Parco Fluviale Urbano del Nure* anche ad integrazione del *Percorso Naturalistico* esistente, arredo urbano in genere, tratti di piste ciclabili o miglioramento di quelle esistenti anche in ragione dei risultati e dei contenuti del *Documento Programmatico per la Qualità Urbana* e/o del *Piano Triennale delle Opere Pubbliche*.
- Nei casi sopra richiamati, la monetizzazione avverrà nelle seguenti modalità:
  - A1. 10 mq.** per Ab. Teo. ins. ambiti residenziali: **Parcheggi Pubblici da realizzare**
  - A2. 10 mq.** per Ab. Teo. ins. ambiti residenziali: **monetizzabile**
  - A3. 10 mq.** per Ab.Teo. ins. ambiti residenziali: **monetizzabile a discrezione** dell'Amm. Comunale a fronte di un impegno da parte del soggetto attuatore relativa ad una soluzione organica con il Documento della Qualità Urbana e/o con il Piano delle Opere Pubbliche
  - B. 60 mq.** per ogni 100 mq. di Sul per gli ambiti a destinazione terziaria, turistico religiosa;
  - C. 10 mq.** per ogni 100 mq. di ST per gli ambiti a destinazione produttiva.

#### **.02.04 Norme transitorie Piani Preventivi in corso di realizzazione precedente adozione RUE**

- L'applicazione degli standards si effettua con riferimento ai procedimenti attuativi in corso di realizzazione in rapporto agli interventi edilizi diretti e quelli soggetti a piani preventivi.
- **Interventi diretti:** per l'approvazione di varianti essenziali, la quantità di aree di uso pubblico prevista dalle concessioni originarie già rilasciate alla data di adozione del RUE è dovuta nella quantità precedentemente determinata anche con il criterio della monetizzazione qualora dia dimostrata l'impossibilità di reperire tale quantità all'interni del lotto d'intervento, nel rispetto della misura complessiva di *25 mq. per Ab. Teo insediabile*.
- **Ambito attuato con Piano Preventivo art. 25:** per l'approvazione di varianti essenziali, la quantità di aree di uso pubblico prevista dalle Convenzioni stipulate già rilasciate alla data di adozione del RUE è dovuta nella quantità precedentemente determinata anche con il criterio della monetizzazione qualora dia dimostrata l'impossibilità di reperire tale quantità all'interni del lotto d'intervento, nel rispetto della misura complessiva di *25 mq. per Ab. Teo insediabile*.
- **Ambito in corso di trasformazione già convenzionato art. 29:** in questo caso continuano ad applicarsi gli standards previsti nelle Convenzioni con riferimento alle aree da cedersi in esse previste, e si rimanda all'art. 29 del presente QN per le specifiche. Nel caso di recupero di Sul vale quanto stabilito dall'*art. 29.02 lettera b)*. La differenza degli Spazi Collettivi in aumento potrà essere monetizzata nella misura pari a 10 mq. per Ab. Teo.

insediabile, mentre la quota parte di Parcheggi Pubblici pari a 10 mq. per Ab. Teo. insediabile dovrà comunque essere realizzata.

- L'Amministrazione Comunale si riserva di concedere al soggetto attuatore la quota di ulteriori 10 mq. per Ab. Teo. insediabile da monetizzare a fronte di un impegno da parte del soggetto attuatore relativa ad una soluzione organica con il Documento della Qualità Urbana e/o con il Piano delle Opere Pubbliche.

**Art. 122 - Utilizzazione degli Indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo**

L'indice di utilizzazione fondiaria UF deve essere computato per interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti.

## TITOLO 9 – DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E TIPOLOGIE INTERVENTI

Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 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 c), L.R. 20/2000 – Art. 6, comma 4, e Art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)"

### Art. 123 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

**.01 Superficie territoriale (ST)** Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, 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.

**.02 Superficie fondiaria (SF)** Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, 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 fondiaria.

**.03 Densità territoriale** Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

**.04 Densità fondiaria** Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

**.05 Ambito** Parte di territorio definita dal PSC 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.

**.06 Comparto** Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

**.07 Lotto** Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

**.08 Unità fondiaria** Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**.09 Superficie minima di intervento** Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

**.10 Potenzialità edificatoria** Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici. La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

**.11 Carico urbanistico** Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

**.12 Area di sedime** Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

**.13 Superficie coperta (Sq)** Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

**.14 Superficie permeabile (Sp)** Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente 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 RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

**.15 Rapporto Indice di permeabilità (Ip)** Rapporto tra superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale. Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF).

**.16 Rapporto di copertura (Q)** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF). Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

**.17 Superficie lorda (Sul)** denominata anche *superficie utile lorda*: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

**.18 Superficie utile (Su)** *Superficie di pavimento* di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sginci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a mt. 2,40;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'Art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

**.19 Superficie accessoria (Sa)** Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani



coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a mt. 1,80. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a mt. 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a mt. 2,40;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'Art. 2, comma 1, della L.R. n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a mt. 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

**.20 Superfici escluse dal computo della Su e della Sa** Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corse delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a mt. 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a mt. 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

**.21 Superficie complessiva (Sc)** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).

**.22 Superficie catastale (Sca)** Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

**.23 Parti comuni/condominiali** Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

**.24 Superficie di vendita (Sv)** Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

**.25 Area dell'insediamento (Ai)** 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. 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.

**.26 Sagoma planivolumetrica** Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di mt. 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

**.27 Sagoma** Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

**.28 Volume totale o lordo (Vt)** Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .

**.29 Volume utile (Vu)** Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

**.30 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.

**.31 Piano fuori terra** Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

**.32 Piano seminterrato** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a mt. 1,20 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a mt. 1,20 sono assimilati ai piani interrati.

Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a mt. -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

**.33 Piano interrato** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. 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 mt. 1,20.

**.34 Sottotetto** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**.35 Soppalco** Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. 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. 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.

**.36 Altezza dei fronti ( Hf )** Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Sul;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a mt. 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di mt. 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

**.37 Altezza dell'edificio (H)** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**.38 Altezza utile (Hu)** Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a mt. 1,80), e di quelli non fruibili, 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).

**.39 Altezza virtuale (o altezza utile 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 mt. 1,80.

**.40 Altezza lorda dei piani** 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. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

**.41 Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

**.42 Distanza dai confini di proprietà** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.

**.43 Distanza dal confine stradale** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

**.44 Distanza tra edifici/Distacco (De)** Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

**.45 Indice di visuale libera (IvI)** Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

**.46 Volume tecnico** Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono

comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

**.47 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 mt. 1,80.

**.48 Unità immobiliare** 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.

**.49 Alloggio** Unità immobiliare destinata ad abitazione.

**.50 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 ricomprende 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 dà luogo a una propria unità edilizia.

**.51 Edificio o fabbricato** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico - funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**.52 Edificio unifamiliare/monofamiliare** Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

**.53 Pertinenza** (spazi di pertinenza) Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

**.54 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.

**.55 Ballatoio** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

**.56 Loggia/Loggiato** Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**.57 Lastrico solare** Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

**.58 Pensilina** Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose, non ha appoggi a terra.

**.59 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.

**.60 Portico/porticato** Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**.61 Terrazza** Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**.62 Tettoia** Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**.63 Veranda** Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

**.64 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 radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

**.65 Ulteriori specifiche di uso locale ad integrazioni delle "Definizioni" di cui all'Atto di Coordinamento Regionale.**

Nel caso di contrasto tra le seguenti specifiche di uso locale e le "Definizioni" regionali, prevarranno quest'ultime. Unica eccezione vale per la quota di mt. 1,20 rispetto a quella di mt. 0,90 nei Piani Seminterrati ed Interrati. Tale modifica è necessaria per consentire il deflusso naturale delle acque meteoriche e dell'impianto di depurazione individuale in rapporto alla quota di scorrimento delle Fognature Comunali

#### **.65.01 abitazione**

Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione del nucleo familiare indipendentemente dal numero dei componenti e che presenti i requisiti minimi previsti per tale uso residenziale fissati dal D.M. 507/1975. L'unità immobiliare ad uso abitazione deve sempre essere dotata di spazi ad uso accessorio quali cantine, ripostigli, ecc. in numero e superficie proporzionata alle dimensioni dell'abitazione e con un minimo di 4,00 metri quadrati.

#### **.65.02 luci e vedute**

Si definiscono luci le aperture che danno passaggio alla luce e all'aria ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; la presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà non determina servitù edilizia. Si definiscono vedute o prospetti, le aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente sul fondo del vicino.

Le vedute sono disciplinate dal Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.

#### **.65.03 area di pertinenza**

Si definisce area di pertinenza dell'unità edilizia quella catastalmente e progettualmente posta in durevole rapporto di subordinazione con l'unità immobiliare.

#### **.65.04 categoria e classe catastale**

In base al D.M. 6/11/1984, la categoria e la classe catastale di una unità immobiliare sono parametri atti a caratterizzare da un punto di vista fiscale, la proprietà.

La categoria catastale rappresenta le caratteristiche fisiche dell'unità immobiliare mentre la classe catastale il livello di redditività economica.

Detti parametri, se concorrono a definire la tipologia dell'unità immobiliare, non ne legittimano corrispondentemente l'uso se diverso dalla destinazione prevista dagli strumenti urbanistici in vigore. Tale uso infatti è stabilito nell'atto di concessione o di autorizzazione e, in assenza di tali titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

#### **.65.05 fronte**

Si definisce fronte dell'edificio quella superficie piana o curva della parete dell'edificio, delimitata dagli spigoli, dalla linea di terra e dalla linea di copertura comprendente gli elementi architettonici in rientranza o in aggetto.

#### **.65.06 numero di piani**

Si definisce numero di piani di un edificio il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

#### **.65.07 parete finestrata**

Si definisce parete finestrata di un edificio, quella dotata di una o più aperture aventi le caratteristiche di vedute.

#### **.65.08 pareti prospicienti**

Si definiscono pareti prospicienti due pareti di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano comportando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

Per affacciamento diretto si intende la proiezione ortogonale rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

#### **.65.09 pertinenza**

Ferme restando le singole definizioni dettate dal presente Regolamento per talune specifiche tipologie costruttive, si definisce in via generale pertinenza, ai fini regolamentari edilizi, l'opera non significativa in termini di superficie e di volume che, per la sua strutturale connessione con l'opera principale, sia priva di valore venale ed autonomo.

La pertinenza consiste in un volume privo di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibile di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche e, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio principale per renderne più agevole e funzionale l'uso o per migliorarne la fruizione estetica.

La pertinenza non costituisce parte accessoria di un edificio in quanto non si configura come elemento fisico, strutturale e funzionale integrativo dell'organismo originario e non è separabile da questo.

Sono da considerarsi pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'Art. 7 della Legge 25 marzo 1982, n. 94 e successive modifiche ed integrazioni, i piccoli manufatti amovibili al servizio degli edifici preesistenti e/o delle aree verdi e/o cortilive quali, a titolo indicativo:

- piccole serre di ferro e vetro;
- strutture temporanee quali chioschi o dehors, su suolo pubblico o privato, anche tamponate, ma completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie ecc..., come definite dal presente Regolamento;
- cassette ricovero attrezzi da giardino in struttura leggera ed opere assimilabili come definite dal presente Regolamento;
- gazebo come definite dal presente Regolamento;
- pergolati come definite dal presente Regolamento.

Rientrano tra le opere di natura pertinenziale, i parcheggi e le autorimesse P3 realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n. 122/1989.

#### **.65.10 piano dell'edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può essere piano, inclinato o curvo.

Il piano, in base alla sua posizione rispetto alla quota del piano di campagna del terreno esterno circostante o del piano di sistemazione finale se non coincidente, può essere definito:

- piano terra quando il suo pavimento rimane in ogni suo punto a una quota che non supera mt. 1,50 quella del piano di campagna;
- piano rialzato quando il suo pavimento, in ogni suo punto, si trova a una quota superiore rispetto a quella del piano terra;

- piano interrato quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra sistemata, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra;

- piano seminterrato quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra, è superiore al 50% della superficie totale delle stesse parti perimetrali.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate, si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

#### **.65.11 piano sottotetto**

Si definisce piano sottotetto quello compreso tra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio piano o inclinato di copertura o controsoffittatura la cui altezza AP risulta inferiore o uguale a mt. 2,40 escludendo quelle eventuali parti o locali eventualmente ricavati, che presentano una altezza AP < 1,80 mt. e che non concorrono alla quantificazione della superficie **Sul** e del volume VU.

Ogni eventuale locale ricavato nel piano sottotetto potrà essere dotato di aperture verso l'esterno quali lucernari, abbaini, finestre e porte finestre nel rapporto massimo complessivo di 1/16 della superficie del pavimento del locale.

Nel caso di interventi di nuova realizzazione, se il piano sottotetto è destinato ad uso abitativo, dovranno essere soddisfatti i requisiti previsti per tale uso.

Il piano sottotetto può essere collegato ai piani sottostanti attraverso scala di tipo fisso o retrattile.

Negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti valgono le norme di cui alla L.R. 6.04.1998 n. 11.

#### **.65.12 sagoma**

Si definisce sagoma dell'edificio la figura solida determinata dai piani verticali, orizzontali e inclinati che delimitano tutti gli spazi chiusi (al di sopra e al di sotto del livello di campagna) e tutti gli spazi aperti coperti, compreso i balconi e gli altri corpi aggettanti ad esclusione di quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a 1,50 mt., i cornicioni e gli spioventi.

#### **.65.13 soppalco**

Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso con conseguente ottenimento di due spazi sovrapposti.

La fruizione di detti spazi per attività principale, è ammessa se sono rispettati i requisiti cogenti di cui alla parte terza, allegato A/1, famiglia 7, requisito cogente 7.2.

Quando anche uno degli spazi ottenuti prevede una altezza AP > 1,80 mt., la relativa superficie del soppalco rientra nella **Sul** e quindi si aggiunge alla **Sul** preesistente.

#### **.65.14 superfetazione**

Si definisce superfetazione quella parte aggiunta ad un edificio avente caratteristiche anomale tali da compromettere la tipologia e l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

In questa tipologia di opere edilizie rientrano tutte le costruzioni improprie, precarie e accessorie, anche non collegate all'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi devono tendere generalmente alla eliminazione delle superfetazioni o alla loro riqualificazione; il PSC definisce i casi in cui l'eliminazione è obbligatoria.

#### **.65.15 UE - unità edilizia**

Si definisce unità edilizia la costruzione individuabile quale edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.

Nella fattispecie non rientrano nella definizione di unità edilizia, gli involucri leggeri e rimovibili, privi cioè di rigidità propria, che pur delimitando uno spazio fruibile (quali teli, membrane, coperture con box estensibili e simili), hanno carattere di temporaneità.

#### **.65.16 UI – unità immobiliare**

Si definisce unità immobiliare la minima unità edilizia che, con o senza area di pertinenza, risulta idonea ad assolvere autonomamente alle funzioni cui è destinata in base alla classificazione catastale.

#### **.65.17 volume tecnico**

Si definisce volume tecnico quel volume facente parte dell'alloggio o dell'edificio in genere che risulta funzionale alle esigenze tecniche, tecnologiche e strutturali dello stesso quali a titolo indicativo e non esaustivo: sottotetti ispezionabili ma non praticabili aventi altezza media utile interna inferiore a 1,80 mt., vuoti tra strutture orizzontali e verticali quali intercapedini e camere d'aria, vuoti tra strutture orizzontali e verticali, ecc..

I volumi tecnici così come sopra descritti, non sono computati ai fini del calcolo della superficie utile e quindi del volume né per l'applicazione dei limiti di altezza.



**TITOLO 10 - DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE TIPOLOGIE INTERVENTI EDILIZI****Art. 124 - Manutenzione ordinaria - MO -**

**DEFINIZIONE : "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"**

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione;
- b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.

Gli interventi MO non sono sottoposti a specifiche procedure regolamentari, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria, e quello del rispetto della L. n. 1089/1939, quando trattasi di immobili vincolati e notificati.

**Art. 125. - Manutenzione straordinaria - MS -**

**DEFINIZIONE : "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;**

**SPECIFICHE LOCALI**

In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:

- a) opere interne: le opere di cui al punto a) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
- b) opere esterne: le opere di cui al punto b) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci.

Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi dell'Art. 10 della Circ. Min. LL.PP. n. 3357/25 del 30.07.1985.

#### **Art. 126. - Restauro Scientifico - RS -**

**DEFINIZIONE:** "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o 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;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

**SPECIFICHE LOCALI.** Questi interventi edilizi sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un manufatto, considerato come organismo in senso globale ed insieme come documento testimoniale. Gli interventi R1 possono riguardare l'unità architettonica nella sua interezza così come parti di essa e/o le sue pertinenze ed aree esterne. Attraverso un attento rilievo metrico e materico ne riconosce lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile e della prevalenza dei valori culturali: storici, architettonici, artistici, ambientali.

Gli interventi R1 consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. A titolo indicativo, l'intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate

b) il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;

c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni;

d) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

e) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

f) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota, dei seguenti elementi strutturali quali murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

g) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organismo del medesimo;

h) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

- i) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

Gli interventi R1 corrispondono a quelli di categoria A1 di cui all'Art. 36 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.

#### **Art. 127 – Restauro e Risanamento Conservativo – RRC –**

**DEFINIZIONE:** "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante in insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono:

- a) sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali ed inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- b) inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- c) modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale; è consentito l'inserimento di finestre raso copertura al fine del recupero dei sottotetti;
- d) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;
- e) sistemazione delle aree cortilizie, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

Negli interventi edilizi deve essere preferita la salvaguardata della posizione di murature portanti, solai e volte, scale e copertura. Sono inoltre consentiti consentiti:

- nuove aperture sui fronti interni purchè non sia alterata l'unitarietà dei prospetti;
- modesti adeguamenti delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

#### **Art. 128 – Ripristino Tipologico – RTip –**

**DEFINIZIONE:** "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- 1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- 2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizia preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

**3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;**

SPECIFICHE LOCALI: Sono interventi di recupero che, oltre a comprendere ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

Gli interventi R3 sono finalizzati:

1) alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, quanto di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.

2) alla conservazione dell'edificio originario in gravi condizioni di precarietà strutturale e che pertanto necessiti di significative sostituzioni di elementi strutturali anche in adeguamento alle normativa antisismica anche mediante intervento di demolizione e ricostruzione "com'era".

Gli interventi R3 comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati in base ai seguenti elementi o fonti di informazione:

- specifiche documentazioni storiche;
- preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

Ai fini degli interventi restano pertanto vincolanti:

- gli allineamenti orizzontali e verticali, intesi come androni, blocchi scale e portici, ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da ripristinare attraverso il progetto di intervento;
- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partiture delle aperture e particolari elementi di valore architettonico e di finitura.

Gli interventi R3 possono essere riferiti agli Ambiti di Riquilificazione espressamente previsti dal PSC e dal RUE, nonchè anche il "Piano di Recupero Conservativo" individuato nell'edificio Ex Posta dei cavalli in via Roma. In questo caso specifico sono vincolati tutti i materiali di finitura esterna, mattoni a vista, coppi ecc, e i materiali da costruzione dei muri, solai e del tetto, e che pertanto non potranno essere sostituiti con materiali diversi da quelli esistenti. La sagoma complessiva del fabbricato, l'andamento delle falde del tetto sono da considerarsi vincolate non soggette a modifica. Sono ammesse nuove aperture sul fronte interno e finestre raso copertura.

**Art. 129 - Recupero e risanamento delle aree libere**

**DEFINIZIONE:** gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;

SPECIFICHE LOCALI: I giardini devono essere conservati con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;

- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono classificati di due tipi:

- **Conservazione e manutenzione;**

Tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura;

- **Restauro e ripristino;**

Tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

### **Art. 130 - Cambio della destinazione d'uso**

**.01** Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.

**.02** Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto:

- a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico;
- a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico.

Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.

**.03** La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

**.04** Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste 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. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'Art. A-26 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

**.05** Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

**.06** Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro mq. 30. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'Art. 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di mq. 250 ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di mq. 500. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

**Art. 131 – Ristrutturazione Edilizia – RE –**

**DEFINIZIONE :** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le 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'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della L.R. n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

**SPECIFICHE LOCALI:** all'interno del perimetro del Centro Storico, tra le opere edili ammesse di cui alla definizione di cui sopra non è ammessa la modifica della sagoma e/o della volumetria oltre il 10%.

Gli interventi comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti:

- i fronti edilizi e le coperture che dovranno comunque mantenere caratteristiche di finitura consone al contesto urbano di riferimento;
- le strutture orizzontali e verticali;
- i collegamenti orizzontali e verticali;
- i locali comunque destinati a impianti tecnologici;
- le aree e i fabbricati di pertinenza con particolare riferimento agli elementi di collegamento e agli spazi distributivi privi di tamponamenti perimetrali di tipo chiuso all'interno delle aree cortilizie, necessari a integrare e rendere funzionale l'intervento di ristrutturazione, non considerati ai fini della **Sul**;
- le destinazioni d'uso.

**Art. 132 – Ristrutturazione Urbanistica – RU –**

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

**SPECIFICHE LOCALI:** sono interventi rivolti a modificare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modifica dei lotti, degli isolati e delle strade secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.

Gli interventi T2 si attuano mediante Permesso di Costruire integrato con Atto Unilaterale d'Obbligo nel quale il soggetto attuatore si impegni alla realizzazione ed alla cessione di quelle opere di urbanizzazione ed aree necessarie alla sostenibilità dell'intervento edilizio e preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.

**Art. 133 – Realizzazione di opere interne**

**SPECIFICHE LOCALI** Sono interventi di *opere interne* di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:

- a) non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;

- b) non comportano aumento di **Sul** o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- c) non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
- d) non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- e) non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

#### **Art. 134 - Realizzazione opere esterne di adeguamento estetico-architettonico**

**SPECIFICHE LOCALI:** interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4, quegli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.

Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4:

- non modificano la sagoma dell'edificio né le destinazioni d'uso;
- non comportano aumento di **Sul** o di VU o di unità immobiliari;
- non riguardano le parti interne né la statica dell'edificio.

Gli interventi T4 non si applicano ad edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.

#### **Art. 135 - Eliminazione barriere architettoniche**

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono interventi di *eliminazione delle barriere architettoniche* T5, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L. n. 118/1971 e dal D.P.R. n. 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n. 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n. 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

1. Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
2. Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T5 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'Art 24 della L. n. 104/1992, con l'allestimento di opere provvisoriale, che rientrano fra quelle di tipo C7.

#### **Art. 136 - Installazione impianti tecnologici**

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono interventi di nuova costruzione di cui al successivo intervento N3.3 quelli finalizzati a realizzare *installazione di impianti tecnologici* al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti T6, quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica e di economicità di funzionamento e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

1. Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti e quindi senza aumento di **Sul** o di VU.

2. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di Sul né di VU.

#### **Art. 137 – Realizzazione manufatti pertinenziali ad edifici esistenti**

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono interventi di nuova costruzione di cui al successivo intervento N3.6 quelli finalizzati a realizzare immobili pertinenziali ai sensi e per gli effetti dell'Art. 7 della Legge 25.03.1982 n. 84 e successive modifiche ed integrazioni, quelli volti a dotare gli edifici preesistenti di manufatti che, pur non significativi in termini di superficie e di volume e privi di valore venale e autonomo, per la loro strutturale connessione con l'opera principale, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio per renderne più agevole e funzionale l'uso o per migliorarne la fruizione estetica.

#### **Art. 138 – Demolizione – Dem –**

**DEFINIZIONE:** gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;

**SPECIFICHE LOCALI:** Interventi che prevedono l'eliminazione completa e senza ricostruzione di manufatti preesistenti anche al fine di recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale.

1. Gli interventi T8 comprendono anche la demolizione di quelle parti di edifici, connesse o isolate rispetto a unità o organismi edilizi che, per loro composizione, tipologia, epoca di realizzazione, sono considerate superfetazioni e come tali, parti incongrue.
2. Sono comprese nell'intervento anche le eventuali opere esterne di ripristino.
3. Gli spazi lasciati liberi dalle demolizioni concorrono all'opera di risanamento e recupero funzionale e tipologico delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

#### **Art. 139 – Recupero abitativo del sottotetto**

**SPECIFICHE LOCALI:** interventi, ai sensi della L.R. 6.04.1998 n. 11, finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, i sottotetti preesistenti alla data del 6.04.1998 (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

Negli interventi è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) altezza utile media dei locali adibiti ad abitazione AL = 2,40 metri calcolata come indicato nel presente Regolamento;
- b) altezza utile media dei locali adibiti a servizi quali disimpegni, corridoi, bagni e ripostigli, AL = 2,20 metri calcolata come indicato nel presente Regolamento;
- c) minimo rapporto illuminante (aperture in falda/pavimento) pari a 1/16;
- d) non modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

#### **Art. 140 – Significativi movimenti Terra**

**DEFINIZIONE:** i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.



**Art. 141 - Ampliamento - N2 -**

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono interventi di nuova costruzione di cui al successivo *intervento N3. 1* quelli finalizzati a realizzare *ampliamenti di edifici esistenti* N2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità con il principio che l'ampliamento comunque sia è ammesso solamente "luna tantum" e sempre che questa tipologia di intervento non sia stato già realizzato successivamente al 01.01.1987.

Per gli interventi N2 si danno due casi:

- N2a = Ampliamento della Sul fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;
- N2b = Ampliamento della Sul, al massimo, pari al 10% della preesistente.

**Art. 142 - Nuova costruzione - N3 -**

**DEFINIZIONE:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

**N3.1** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto N3.6);

**N3.2** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

**N3.3** la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

**N3.4** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

**N3.5** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

**N3.6** gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

**N3.7** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**Art. 143 - Attrezzature e urbanizzazione del territorio - N4 -**

**SPECIFICHE LOCALI:** Sono interventi di nuova costruzione di cui al precedente *intervento N3.2* quelli finalizzati a realizzare *attrezzatura del territorio* N4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).

1. Gli interventi N4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.
2. Gli interventi N4 sono sottoposti al regime previsto per le opere pubbliche se realizzati dagli Enti competenti su o sotto il suolo pubblico.

**Art. 144 – Occupazione suoli con depositi a cielo aperto – N5 –**

SPECIFICHE LOCALI: Sono interventi di *deposito a cielo aperto* N5 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito – temporaneo o no – di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

1. Non fanno parte degli interventi N5 le discariche pubbliche e quelle normate dal D.Lgs. n. 22/1997, che rientrano fra gli interventi N17.
2. Gli interventi N5 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

**Art. 145 – Costruzioni temporanee – N6**

SPECIFICHE LOCALI: Si definiscono *costruzioni temporanee* N6 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee anche di carattere espositivo che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

1. Rientrano fra le costruzioni N6, ad esempio, oltre i **chioschi provvisori, i dehors stagionali, le serre mobili**, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.
2. Le costruzioni N6 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a 6 (sei) mesi per ogni anno solare; trascorso tale periodo debbono essere rimosse. La trasformazione dei manufatti in vere e proprie *nuove costruzioni* potrà avvenire, mediante con Permesso di Costruire oneroso, solo nel caso che tale nuova costruzione sia ammessa dal PSC e/o dal RUE, nel rispetto dei diritti dei terzi e dei confinanti.
3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L. n. 104/1992.
4. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, ovvero adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; ove del caso, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

**Art. 146 – Opere di arredo urbano – N7 –**

1. Si definiscono interventi di *arredo urbano* N7 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
2. Le opere di arredo urbano N7, sono classificate nel relativo Piano comunale, ove esistente; in generale, sono da intendersi opere N7, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio:
  - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - b) fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;
  - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - f) costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura;

g) sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, ecc..

3. Gli interventi N7, sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa quando sono comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Art. 147 – Opere di arredo e allestimento verde – N8 –**

1. Gli interventi di *allestimento del verde* N8 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.
2. Gli interventi N8 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela. Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

#### **Art. 148 – Strutture sportive e ricreative all'aperto – N9 –**

1. Gli interventi di *allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative* N9, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.
2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

#### **Art. 149 – Opere cimiteriali – N10 –**

Gli interventi riguardanti *opere funerarie e cimiteriali* N10 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

#### **Art. 150 – Impianti distribuzione carburante – N11 –**

1. Gli interventi riguardanti *distributori automatici di carburante* N11 sono regolati dalla L.R. n. 33/1994 e dai relativi Allegati n. 1, 2, 3 e 4, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. La relativa disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:
  - a) livello di urbanizzazione del comune;
  - b) zona omogenea di insediamento;
  - c) tipologia dell'impianto distributore;
  - d) tipo di carburante distribuito.
3. Gli interventi N11 sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, ai sensi della L.R. n. 33/1994.

#### **Art. 151 – Coltivazione di cave – N12 –**

1. Gli interventi di *coltivazione di cave e di attività estrattive* in genere N12, sono regolati dalla L.R. n. 13/1978 modificata e integrata e dalla L.R. n. 17/1991, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.
2. Per gli interventi di tipo N12 è richiesta apposita autorizzazione amministrativa, subordinata al parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive, ed alla stipula della relativa convenzione onerosa.

3. Eventuali manufatti complementari, dovranno essere sottoposti alle specifiche procedure abilitative

#### **Art. 152 - Campeggi - N13 -**

1. Gli interventi di *allestimento di campeggi* N13, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. In particolare, per i campeggi vale la L.R. n. 1/1985; per i campi nomadi vale la L.R. n. 47/1988.
2. Le procedure richieste per gli interventi N13 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente RUE.

#### **Art. 153 - Occupazione di suolo pubblico - N14 -**

1. Gli interventi di *occupazione di suolo pubblico* N14 sono disciplinati dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal D.Lgs. n. 507/1993 e successive modifiche ed integrazioni, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa o del Canone relativo all'Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Gli interventi N14, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - a) permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - b) temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
3. Fermo restando il pagamento della tassa o del canone relativo, gli interventi N14 sono sottoposti a:
  - Concessione per occupazione suolo pubblico, quando trattasi di occupazione permanente;
  - Autorizzazione per occupazione suolo pubblico, quando trattasi di occupazione temporanea.

#### **Art. 154 - Recinzioni, passi carrai e rampe - N15 -**

1. *Recinzioni, passi carrai e rampe carraie* N15, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. Le recinzioni rientrano negli interventi N15 quando la loro altezza non supera 2,00 mt. per le zone residenziali o 2,50 mt. per quelle produttive a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza.
3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni N15 dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a 1,50 mt. ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a 2,00 mt.. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.
4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
5. Le recinzioni devono essere tali da non costituire alcun pericolo per la pubblica e privata incolumità'.
6. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5,00 mt. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

7. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre comunque di un tratto piano arretrato rispetto alla sede stradale di almeno 3,50 mt. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale.
8. In generale, la pendenza delle rampe di accesso ad aree private, può variare in relazione al dislivello e ai limiti e vincoli imposti dallo stato dei luoghi preesistente; in questo contesto la pendenza massima non può comunque essere maggiore del 20%.  
Nel caso di edifici composti da più di 9 unità immobiliari o edifici pubblici, le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 15%.

#### **Art. 155 - Impianti pubblicitari, propagandistici e segnaletica in genere - N16 -**

1. Gli *impianti di pubblicità o propaganda* N16 su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n. 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie.  
Si applicano, inoltre, le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. In ogni caso, gli impianti N16 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a 1,00 mt..

#### **Art. 156 - Impianti demolizioni di rottami - N17 -**

1. Gli interventi riguardanti *impianti di demolizione e recupero di rottami* N17 sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D.Lgs. n. 22/1997.
2. Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come "rifiuti speciali" ai sensi dell'Art 7 del D.Lgs. n. 22/1997, con le esclusioni di cui al relativo Art. 8, purché non si tratti di "rifiuti pericolosi" elencati nella Direttiva n. 91/689 CEE.
3. Gli interventi N17, previa comunicazione alla Provincia, sono sottoposti all'autorizzazione del competente organo dell'Amm. Regionale ai sensi della L.R. n.6/1986 e della L.R. n. 29/1988.

#### **Art. 157 - Realizzazione di serre bioclimatiche - N18 -**

1. La realizzazione di *serre bioclimatiche* N18 è consentita nel tessuto consolidato con esclusione dei centri storici e degli edifici aventi valore storico testimoniale
2. Gli interventi N18 sono finalizzati allo sfruttamento dell'energia solare durante il periodo invernale al fine del miglioramento delle condizioni bioclimatiche dell'edificio di cui sono componente tecnologico e per il risparmio energetico termico dello stesso.
3. La realizzazione degli interventi N18 compresi nell'ambito della concessione edilizia ad edificare dell'unità immobiliare di cui la serra è parte, deve soddisfare ai requisiti volontari di cui all'allegato B famiglia 6 scheda 6.3 della delibera G.R. n. 268/2000, al fine della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alla delibera G.R. 16.01.2001 n. 21 prot. QUE/00/27329.

## TITOLO 11 – GLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 158 – Usi residenziali

#### .01 Abitazioni private:

questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della **Sul**.

#### 0.2 Abitazioni collettive:

questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n. 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

### Art. 159 – Usi sociali a livello di quartiere

#### .01 Asili nido e scuole materne:

questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne sia pubbliche che private.

Corrisponde alla categoria catastale B/5

#### .02 Scuole dell'obbligo:

questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

Corrisponde alla categoria catastale B/5.

#### .03 Servizi collettivi di quartiere:

questo uso comprende i vari servizi pubblici o comunque ad uso pubblico, a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari comprendendo anche i mercato ambulanti ed altri servizi assimilabili.

Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.

### Art. 160 – Usi produttivi locali

#### .01 Laboratori artigiani:

questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 mq. di **Sul** per opifici di almeno 200 mq. di **Sul**, e due alloggi fino a 240 mq. per opifici di almeno 600 mq..

Corrisponde alla categoria catastale D/1.

#### .02 Impianti industriali:

questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte uno o più alloggi fino a 240 mq. di **Sul**, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq. di **Sul**.

Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

#### .03 Terziario produttivo avanzato:

questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

#### .04 Magazzini e depositi:

questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla

movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

#### **Art. 161 - Usi terziari diffusi**

##### **.01 Negozi e botteghe:**

questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con Sul > 400 mq.) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

##### **.02 Pubblici esercizi:**

questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alla categoria catastale C/1.

##### **.03 Uffici e studi:**

questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

#### **Art. 162 - Usi terziari specializzati**

##### **.01 Attrezzature amministrative e direzionali:**

questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sul > 300 mq.

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

##### **.02 Attrezzature commerciali integrate:**

questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi Sul > 400 mq.; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

L'individuazione di strutture di tipo commerciale fa riferimento al Piano Territoriale ed Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 31 del 29/02/2000;

##### **.03 Attrezzature espositive:**

questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

Corrisponde alla categoria catastale D/8.

##### **.04 Attrezzature ricettive:**

questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Corrisponde alla categoria catastale D/2.

##### **.05 Attrezzature sociosanitarie:**

questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

**.06** Attrezzature culturali:

questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

Corrisponde alla categoria catastale B/6.

**.07** Attrezzature per lo spettacolo:

questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditori, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

Corrisponde alla categoria catastale D/3.

**.08** Attrezzature sportive-ricreative:

questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

**.09** Attrezzature per la mobilità:

questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

**.10** Attrezzature tecniche e tecnologiche:

questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8, ed eventualmente E/9.

## **Art. 163 - Usi produttivi agricoli**

**.01** Abitazioni agricole:

questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 18/1977; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n. 4 del 31.03.2009 e relativa Circolare approvata con Delibera di Giunta Regionale in data 02.11.2009.

Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

**.02** Servizi agricoli:

questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.

**.03** Allevamenti aziendali:



questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di S.A.U..

Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

**.04 Impianti zootecnici intensivi:**

questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 3., ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del PSC, salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n. 2066/1992.

Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

**.05 Impianti agroalimentari:**

questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

Corrisponde alla categoria catastale F/13.

**.06 Impianti tecnici complementari:**

questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

**.07 Serre fisse:**

questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

Corrisponde alla categoria catastale F/11.

**.08 Allevamenti ittici:**

questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

Corrisponde alla categoria catastale F/9.

**.09 Lagoni di accumulo liquami:**

questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n. 13/1984 modificata e integrata.

## **Art. 164 – Usi speciali**

**.01 Infrastrutture per il territorio:**

questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**.02 Opere di salvaguardia ecologico-ambientale:**

questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del.Reg. Emilia Romagna n. 848/1992.

**.03 Orti urbani:**

questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**.04 Distributori di carburante e servizi-auto:**

questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

Corrisponde alla categoria catastale E/3.

**.05 Attività estrattive:**

questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.)

**.06 Campeggi e campi nomadi:**

questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge

**.07 Allestimenti cimiteriali:**

questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

**.08 Usi civici:**

questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia.

## TITOLO 12 - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### Art. 165 - Definizione e compiti Commissione CQAP

.01 La *Commissione Edilizia per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, individuata in modo semplificativo nel prosieguo del presente Regolamento come CQAP.*, è organo consultivo del Comune a carattere esclusivamente tecnico, cui spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico-architettonico.

.02 In generale, essa esprime il parere sugli aspetti formali (compositivi ed estetici) dei progetti delle opere edilizie e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo indirizzi predeterminati.

.03 Oltre alle competenze indicate al precedente comma 1., la CQAP esprime il suo parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesistico - ambientale, riguardanti:

- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
- b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del Dcr. Lgls 22/11/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6/2002, n. 137);
- c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

.04 Sono sottoposte al parere della CQAP le opere edilizie per le quali il RUE prevede la procedura del Permesso di Costruire e SCIA ad esclusione di:

- a) varianti non sostanziali, anche esterne, a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio e/o delle opere;
- b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari non connessi a trasformazioni fisiche o connessi a trasformazioni fisiche limitate ad opere interne o piccole variazioni prospettiche.

.05 Il Responsabile del procedimento ha facoltà di sottoporre al parere della CQAP richieste di valutazione preventiva e altri tipi di opere che riguardino immobili vincolati o tutelati, o comportino comunque valutazioni di ordine urbanistico, architettonico o paesistico-ambientale.

.06 Il Consiglio comunale, con il RUE, definisce la composizione e le modalità di nomina della Commissione, nell'osservanza dei seguenti principi:

- a) la Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, con componenti solo esterni all'amministrazione comunale, i quali presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza nelle materie richiamate al comma 1;
- b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
- c) la Commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri;
- d) il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.

.07 Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27 L.R. 15/2013.

#### **Art. 166 – Composizione**

.01 La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo.

.02 La CQAP è presieduta dal Sindaco o suo delegato e composta da un numero di membri non inferiore a 5 (cinque) e non superiore a 12 (dodici) che presentano una elevata competenza e specializzazione.

.03 La CQAP dura in carica tre anni ed i suoi componenti sono rieleggibili una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'Art 3 della Legge n. 444/1994, modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli Organi Amministrativi.

.04 I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

.05 Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

.06 In caso di cessazione o decadenza di componenti della CQAP, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della CQAP stessa.

.07 Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è un Operatore del Settore designato dal Servizio stesso. Potrà essere presente ai lavori della CQAP il Tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

.08 Il Comune stabilisce l'indennità spettante ai componenti eletti della CQAP, con apposito provvedimento deliberativo della Giunta Comunale.

#### **Art. 167 – Modalità di funzionamento**

.01 La CQAP si riunisce nella Sede Comunale. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente, con l'elenco dei progetti da esaminare ed è resa nota al pubblico.

.02 Le adunanze sono valide, in prima convocazione, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente.

.03 La CQAP esprime sui progetti:

a) parere favorevole;

b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali;

c) parere contrario, motivato;

d) parere preliminare condizionato all'acquisizione di ulteriori elementi indispensabili per una valutazione esaustiva dell'intervento.

.04 E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione.

.05 La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;

b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.

**.06** Trascorsi 60 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, il responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere della CQAP, precisandone la mancanza.

**.07** Qualora debba richiedere informazioni integrative, il termine ricomincia a decorrere per una sola volta, dalla ricezione delle stesse.

**.08** I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

**.09** Delle adunanze della CQAP viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno un componente eletto, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla CQAP il .....", completata dalla vidimazione del Presidente.

**.10** I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni.

**.11** Nei casi previsti dal presente articolo, nei quali la CQAP formuli un parere "preliminare" o "favorevole con prescrizione", può essere richiesto all'interno del parere stesso, un riesame del progetto, integrato e completato in base ai rilievi, prescrizioni e osservazioni formulate.

#### **Art. 168 - Dichiarazione di indirizzi**

**.01** All'atto del suo insediamento la CQAP può redigere un apposito documento guida, denominato "Dichiarazione di indirizzi," contenente i principi e i criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

**.02** La Dichiarazione d'Indirizzi elaborata dalla CQAP è sottoposta all'approvazione del Consiglio Comunale; successivamente a tale approvazione, essa viene a costituire l'allegato "A" del RUE

**.03** Nell'esame dei progetti, la CQAP esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza alla Dichiarazione d'Indirizzi.

**.04** A titolo indicativo la CQAP redigerà la dichiarazione di indirizzi sulla base dei seguenti obiettivi e aspetti urbanistico - edilizi nonché procedurali:

##### **A. OBIETTIVI**

1. Contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
2. Contribuire a sviluppare la consapevolezza che ogni intervento è un progetto di trasformazione del contesto e un contributo alla trasformazione del territorio. In questa ottica tutte le parti della città, pur nelle specifiche diversità, zone storiche, agricole, produttive, residenziali ecc. hanno pari dignità e il progetto, pur esaltandone i valori specifici, non deve perdere di vista la complessità della trasformazione urbana.

##### **B. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI**

1. Qualità della vita risultante, anche in rapporto alla possibilità di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati; particolare attenzione dovrà essere dunque posta nel progetto sia agli aspetti tipologici e distributivi degli edifici, sia alla collocazione dei nuovi edifici sul terreno, nonché al conseguente rapporto tra pieno e vuoto e tra spazio pubblico e privato.
2. Il vuoto non è spazio residuale, ma ha la stessa importanza dell'edificio e come tale va studiato e definito.
3. Salvaguardia dei valori e dei significati storici, morfologici e tipologici consolidati del centro storico e degli agglomerati storici periferici, valori che nel rapporto antico-

nuovo possono contribuire alla trasformazione e alla riqualificazione della città contemporanea e al superamento delle differenze di qualità tra centro e periferia.

4. Valorizzazione e rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio agricolo, con particolare attenzione alle frange di contatto con il costruito; salvaguardia degli aspetti morfologici, tipologici e formali delle costruzioni nel territorio agricolo, con particolare attenzione alla qualità dello spazio libero tra i fabbricati (corti).
  5. Inserimento nel contesto affinché il prodotto edilizio proposto sia congruente con esso, per evitare, per quanto possibile, disordine urbano e visivo, frammentazione dell'immagine ambientale e frammentazione e disordine nello stesso oggetto edilizio.
- A. INDICAZIONE DI CARATTERE GENERALE CHE SARANNO RITENUTE PRIORITARIE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
1. Motivazioni delle proposte progettuali per una migliore comprensione della proposta;
  2. Completezza e chiarezza della rappresentazione per una comprensione completa delle intenzioni del progettista.

A titolo indicativo:

- precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi più significativi;
  - rappresentazione chiara dei prospetti;
  - rappresentazione, in pianta e in alzato, della sagoma degli edifici posti nelle proprietà confinanti, per i fabbricati esistenti per i quali è prevista l'aderenza con gli edifici di progetto;
  - indicazione e mantenimento dell'orientamento omogeneo in tutte le planimetrie e in tutte le scale di rappresentazione;
  - disposizione ordinata delle diverse rappresentazioni negli elaborati di stato di fatto e di progetto al fine di facilitarne il confronto;
  - la planimetria generale di inquadramento del progetto, sempre nella scala 1:2000 dovrà estendersi per un perimetro congruo all'intorno dell'area di progetto;
  - nelle piante dovranno essere indicati i materiali delle finiture esterne, per le pavimentazioni dei percorsi di ingresso, delle aree di parcheggio e delle aree verdi;
  - nei disegni delle facciate saranno descritti i materiali di finitura delle stesse e degli infissi con l'indicazione dei colori se la superficie esterna sarà ad intonaco o di altro materiale di rivestimento (marmo, cristallo etc.) di cui sarà anche indicato il materiale colorante.
  - In casi particolarmente delicati la CQAP potrà richiedere la campionatura delle finiture da visionare eventualmente attraverso sopralluogo.
  - le recinzioni dovranno sempre essere rappresentate con un disegno che ne precisi la forma e i materiali nella scala almeno 1:50.
  - la Commissione Edilizia nell'esame di elaborati riguardanti edifici di particolare rilevanza o complessità architettonica può acquisire nuovi elementi di rappresentazione e documentazione;
  - per gli edifici vincolati con la L. n. 1089/39 è richiesta una precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi più significativi: cornici, camini, zoccolature, serramenti, con specificazione dei materiali e dei colori.
  - Non dovranno essere sottoposti all'esame della CQAP progetti che non si attengano ai criteri sopra esposti.
- B. PARTICOLARI AVVERTENZE POTRANNO ESSERE RECEPITE RELATIVAMENTE A:
1. presentare una composizione unitaria dei manufatti edilizi in modo che ogni parte di un nuovo edificio, così come ogni aggiunta ad un edificio esistente, possa essere

congruente all'insieme che, anche se articolato e caratterizzato da complessità volumetrica e compositiva, non deve apparire come un accostamento casuale di pezzi, ma come un nuovo organismo coerentemente progettato in tutte le sue componenti.

2. risolvere l'inserimento di nuove costruzioni, quali autorimesse, in lotti già edificati, evitando la loro disposizione in modo indifferente al contesto.
  3. capacità di contemplare l'obiettivo di sfruttamento massimo del lotto edificabile e le eventuali esigenze di rispettare precise richieste commerciali o di risolvere particolari necessità puntuali (es. aggiunta di un locale ad un fabbricato esistente) con l'esigenza di non determinare un oggetto edilizio, inteso come fabbricato ed area scoperta, incongruo per morfologia, funzionalità, tipologia, composizione architettonica ed utilizzazione territoriale.
  4. evitare formalismi che contrastino con la necessaria coerenza tra impianto planimetrico, articolazione dei volumi e composizione dei prospetti.
  5. definire convenientemente gli edifici destinati ad attività produttive in tutti i loro aspetti (tipologia dei pannelli di tamponamento, serramenti, recinzioni, sistemazioni esterne etc.), ponendo particolare attenzione al contesto in cui si inseriscono così come l'eventuale inserimento di alloggi, manufatti tecnologici etc.;
  6. evitare in linea di massima alterazioni parziali ai prospetti di edifici in linea o a schiera che interessino singole unità immobiliari (es. chiusura di balconi, terrazze o logge, costruzione di appendici, modifiche alle coperture etc.);
  7. evitare l'uso di materiali incongrui quali ad esempio la costruzione di garages in lamiera, la copertura di edifici residenziali con elementi in fibrocemento e privilegiare, per quel che riguarda le recinzioni, l'utilizzo di disegni semplici e materiali consoni con l'ambiente e l'edificato;
  8. preservare in generale e valorizzare il verde attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantumazione di alberature ad alto fusto e assicurata la permeabilità del suolo evitando il più possibile l'eccessiva pavimentazione impermeabile delle aree scoperte;
- C. DIRETTIVE IN MERITO AL CONTENUTO DELLE RICHIESTE DI VALUTAZIONE PREVENTIVA
- D. MODALITA' OPERATIVE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A:
1. Opere non soggette al parere della CQAP;
  2. Ordine del giorno
  3. Illustrazione diretta dei progetti
  4. Sopralluoghi

## TITOLO 13 - LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

### Art. 169 - Sportello unico per l'edilizia

.01 I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.

.02 La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (Sportello unico), costituita dal Comune o da più Comuni associati.

.03 I Comuni singoli e le forme associative a cui siano conferite le funzioni in materia edilizia, possono istituire un'unica struttura che svolge le competenze dello Sportello unico per l'edilizia e le competenze dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP).

.04 Lo Sportello unico costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

.05 Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.

.06 Sono fatte comunque salve:

- a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);
- b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.

.07 I Comuni, attraverso lo Sportello unico, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, provvedendo anche alla pubblicazione sul sito informatico istituzionale degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, delle relative varianti e altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.



**.08** Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

#### **Art. 170 - Sportello unico per le attività produttive**

**.01** La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, sono attribuiti al SulAP.

**.02** Nel caso di impianti produttivi di beni e servizi, il SUAP è il punto unico di accesso, le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico e gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, e sono tenuti a trasmettere immediatamente al SUAP le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

**.03** Il procedimento di competenza SUAP, disciplinato dall'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010 trova applicazione per gli interventi attinenti all'attività edilizia libera soggetti a comunicazione e per quelli soggetti a SCIA, che riguardano la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi. Nel caso in cui per l'intervento edilizio siano necessari autorizzazioni ed atti di assenso, comunque denominati, di cui all'Art. 9, comma 5, lettere a), b), c) e d), della presente legge, gli interessati richiedono preventivamente al SUAP di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

**.04** Ai fini del rilascio, ai sensi Art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, del titolo unico per la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, comprensivo del permesso di costruire, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari.

**.05** Nell'ambito dei procedimenti di cui ai commi 3 e 4, qualora non sia stata costituita la struttura unica di cui all'articolo 4, comma 3, lo Sportello unico per l'edilizia svolge esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina dell'attività edilizia. Per tali interventi edilizi, lo Sportello unico per l'edilizia provvede altresì al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate, nonché all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, secondo le disposizioni di cui alla presente legge e alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326).

#### **Art. 171 - Disposizioni transitorie sullo Sportello unico per l'edilizia e sulla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

Fino alla data di operatività dello Sportello unico per l'edilizia, la responsabilità dei procedimenti previsti dalla presente legge, compete al dirigente o responsabile del settore tecnico.

## TITOLO 14 - GLI STRUMENTI PREVENTIVI

### Art. 172 - Gli strumenti

Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti per l'attuazione del PSC attraverso gli strumenti urbanistici POC e RUE mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- Programma Integrato di Intervento (P.I.I.);
- Programma di recupero urbano (P.Re.U.);
- Programma di riqualificazione urbana (P.Ri.U.e P.R.U.S.T.).

I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal PSC. e dal POC, nei casi di legge. Si applicano inoltre le norme del RUE, in quanto compatibili.

### Art. 173 - Richiesta di intervento urbanistico

.01 Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.

.02 Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del PSC gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.

.03 Le richieste di intervento sono sottoposte al parere della CQAP e sono approvate dall'Organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. n. 47/1978 modificata ed integrata.

.04 La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

### Art. 174 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

.01 I perimetri dei comparti di intervento unitario CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal PSC dal POC e dal RUE.

.02 In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

.03 Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di PSC POC e RUE.

.04 Rientrano nelle suddette rettifiche anche le modifiche dei confini del comparto mediante possibilità di scorporo di aree dei proprietari renitenti, sempre che dette aree siano di importanza marginale e ciò sia possibile topograficamente.

**Art. 175 – Aree destinate agli standard urbanistici e dotazioni territoriali**

**.01** Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto di intervento unitario CA.

**.02** Nei casi in cui il PSC/RUE lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del PSC/RUE stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

**.03** Nei casi in cui il PSC/RUE lo prevede, quando trattasi di Ambito Urbanizzato la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

**.04** Qualora, in sede di elaborazione degli strumenti di attuazione del PSC/RUE il perimetro del comparto cada in prossimità ma non coincide con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in cui siano riportati i confini catastali e/o di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc., dette linee grafiche possono essere portate a coincidere con i rispettivi elementi di suddivisione reale del territorio. Allo stesso modo, il perimetro del comparto potrà subire lievi modifiche, escludendo da esso aree marginali come localizzazione e come importanza, se ciò sia possibile topograficamente e a condizione che i proprietari di tali aree non intendono dare attuazione al comparto.

**Art. 176 – Iniziativa dei proprietari**

**.01** I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, i P.U.A. sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali, preventivamente autorizzati, propongono il progetto di Piano all'approvazione comunale.

**.02** In caso di disaccordo fra i proprietari o di inerzia di uno di questi, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino almeno il 50% della superficie territoriale dell'Ambito o del Comparto edificatorio salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

**.03** I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

**Art. 177 – Inerzia dei proprietari**

**.01** In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un P.U.A., di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

**.02** Nel caso di inerzia nella formazione di un P.U.A, di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere all'adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n. 47/1978 e dall'Art. 28 della L. n. 457/1978.

**.03** Nel caso di inerzia nell'attuazione di un P.U.A, di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata (facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A.), il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n. 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n. 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n. 457/1978.

**Art. 178 - Strumenti preventivi per interventi in zona agricola**

.01 PSA - Piano di sviluppo aziendale. Deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23.09.1988.

.02 PSA semplificato. per piano di sviluppo aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- a) titolo di godimento dei terreni;
- b) superficie dell'azienda;
- c) forma di conduzione dell'azienda;
- d) giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- e) produzioni vegetali;
- f) produzioni animali;
- g) bilancio alimentare complessivo.

## TITOLO 15 - I SOGGETTI LEGITTIMATI A SVOLGERE ATTIVITÀ EDILIZIA

### Art. 179 - I soggetti aventi titolo

.01 Hanno titolo ad ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- f) il locatario, per gli interventi previsti dall'Art. 1577 del Codice civile e per gli interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- j) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- a) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- b) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- c) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.

.02 In luogo del Titolare, la domanda volta ad ottenere il permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio di attività, può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

.03 La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, oppure da copia del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).

.04 In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'insieme dei condomini o l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

### Art. 180 - Definizione di imprenditore agricolo a titolo principale

Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

## TITOLO 16 - LA VALUTAZIONE PREVENTIVA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### Art. 181 - Modalità di presentazione e contenuti

.01 Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso di costruire, può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico, una valutazione sulla ammissibilità dell'intervento agli strumenti urbanistici e edilizi in vigore.

.02 La valutazione preventiva deve essere obbligatoriamente corredata da una relazione in duplice copia, predisposta da un professionista abilitato sulla base del modello appositamente predisposto e allegato alla parte VI del presente Regolamento contenente i principali parametri progettuali e in particolare:

- a) individuazione dell'area o dell'immobile oggetto di richiesta di valutazione attraverso estratto planimetria catastale aggiornata;
- b) indicazione e esplicitazione della presenza di eventuali vincoli;
- c) categoria dell'intervento proposto nell'ambito di quelli contemplati dal presente Regolamento;
- d) indici urbanistici e edilizi di riferimento;
- e) destinazioni d'uso esistenti ed eventualmente proposte.

.03 I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.

### Art. 182 - Modalità di rilascio

.01 La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico entro 45 giorni (quarantacinque) dalla data di presentazione della relazione.

.02 Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

.03 Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata con apposito atto deliberativo in relazione alla complessità dell'intervento in conformità con i criteri stabiliti con Atto di Coordinamento Tecnico di cui all'Art. 187 comma 5.

### Art. 183 - Validità

.01 La valutazione preventiva e la relazione conservano la propria validità per un anno a meno intervengano modifiche ai piani urbanistici o al presente Regolamento.

## TITOLO 17 – TITOLI ABILITATIVI

### Art. 184 – I titoli abilitativi

**.01** Ad eccezione dell'attività edilizia libera ed a quella soggetta a CIL, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge.

**.02** I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

**.03** I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:

- a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
- b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'Art. 186;
- d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

**.04** La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'Art. 19 della legge regionale n. 20 del 2000.

**.05** Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a

corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:

- a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
- b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
- c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla L.R. 30.10.2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);
- d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.

**.06** L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'Art. 90, comma 10, del D.L. 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).

### Art. 185 – Procedure abilitative speciali

**.01** Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 184:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del D.L. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della

legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;

- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del D.L. del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013.

**.02** Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).

**.03** La Regione, con atto di indirizzo di cui all'Art. 187, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.

**.04** Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del D.L. 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), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

#### **Art. 186 – Requisiti opere edilizia**

**.01** L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

**.02** Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'Art. 11, commi 1 e 2, del D.L. 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):

- a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:
  - 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
  - 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;
- b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.



**.03** La legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.

#### **Art. 187 – Atti Regionali di Coordinamento Tecnico**

**.01** Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.

**.02** Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'Art. 16 della L.R. n. 20 del 2000.

**.03** Per i Comuni che esercitano in forma associata, negli ambiti territoriali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, il recepimento di cui al comma 2 costituisce criterio di preferenza per la corresponsione degli incentivi previsti dal programma di riordino territoriale ai sensi dell'Art. 22 della L.R. n. 21 del 2012.

**.04** Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:

- a) il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
- b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
- c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori;
- d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva;
- e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori;
- f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
- g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;
- h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.

**.05** In particolare, l'atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA deve prevedere:

- a) gli elaborati costitutivi del progetto, tra cui, in caso di interventi sull'esistente, quelli rappresentativi dello stato di fatto e dello stato legittimo degli immobili oggetto dell'intervento;
- b) i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato e che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia;
- c) la distinzione tra la documentazione essenziale, obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso e della SCIA, quella richiesta per l'inizio dei lavori e quella che il progettista può riservarsi di presentare a fine lavori.

**Art. 188 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'Art. 189, lettera m);
- b) gli interventi di ripristino tipologico;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

**Art. 189 – Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività'**

**.01** Sono obbligatoriamente assoggettati a SCIA:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne soggette a comunicazione di inizio dei lavori CIL;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;
- c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);
- e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) le varianti in corso d'opera;
- h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'Art. 9, comma 1, della 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);
- i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato;
- l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;
- m) gli interventi di nuova costruzione;
- n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- o) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.
- p) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato.

**.02** Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.

**.03** Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

**.04** Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma

#### **Art. 190 – Interventi soggetti a comunicazione inizio lavori**

**.01** Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:

- a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
- c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.

**.02** Per gli interventi di cui al comma 1, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 1, il rispetto delle prescrizioni e delle normative, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

**.03** L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non sono richiesti la presentazione della scheda tecnica descrittiva e il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 2, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 1 e 4 del presente articolo.

**.04** Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento, ivi compreso il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

## TITOLO 18 - DISCIPLINA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art. 191 - Modalità di presentazione

- .01** La domanda per il rilascio del permesso di costruire anche nel caso delle attività produttive, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico.
- .02** La domanda deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente oltre l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del Coordinatore responsabile dell'intera opera e degli eventuali (se diversi) Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del RUE.
- .03** Lo Sportello Unico effettua un immediato riscontro della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella degli elaborati di progetto.
- .04** La mancanza di documenti e/o elaborati comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita, cosicché non si dà avvio al procedimento.
- .05** All'atto della richiesta, viene comunicato al Richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.
- .06** L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

### Art. 192 - Procedimento

- .01** Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento.
- .02** Le domande inerenti interventi soggetti a permesso di costruire per attività di tipo residenziale e comunque ad essa compatibili, per le quali nel corso dell'istruttoria viene comunque asseverata da parte del tecnico abilitato, la conformità anche sotto il profilo igienico sanitario ai requisiti prestazionali stabiliti dal presente Regolamento e alle norme vigenti, non devono essere sottoposte a preventivo esame da parte dell'ASL.
- .03** Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti dal Progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel certificato d'uso, ove rilasciato e nel PSC, nel P.P., in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel RUE, per quel tipo di opera.
- .04** Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati anche per quanto riguarda il soddisfacimento dei requisiti prescritti (cogenti ed eventualmente volontari) è di esclusiva responsabilità del Progettista, che la assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.
- .05** Il Responsabile del Procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità della Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.
- .06** La richiesta produce l'effetto dell'interruzione dei termini di cui al precedente comma 1, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
- .07** Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il Responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.

.08 Il Responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di cui al comma 1.

.09 Acquisiti tali atti il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione al Responsabile dello Sportello Unico o comunque al responsabile della emanazione del provvedimento conclusivo.

.10 Qualora sia in contrasto con il parere della CQAP, detta proposta ne indicherà le motivazioni.

.11 Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di cui al comma 1, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione al termine della quale viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di cui al comma 7, resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

.12 In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello Unico, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

#### **Art. 193 – Procedimento per la richiesta impianti produttivi di beni e servizi**

.01 Nei casi di domanda di permesso di costruire relativa ad impianto produttivo di beni e servizi secondo il procedimento ordinario basato sull'asseverazione del progetto, si volge nel rispetto di quanto stabilito al Capo III del D.P.R. n. 447/1998. A tal fine si precisa che gli impianti produttivi di che trattasi sono tutti quelli relativi alle imprese dei settori primario, secondario e terziario.

.02 Nei casi di cui al comma precedente, il Responsabile del procedimento inserisce la richiesta nell'archivio informatico e ne cura la relativa pubblicità. Entro 20 giorni dalla avvenuta pubblicità, chiunque possa subire un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, può presentare allo Sportello Unico un'osservazione, o chiedere di essere ascoltato in contraddittorio e che venga convocata una riunione con la partecipazione dell'impresa interessata.

.03 Il Responsabile del procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, in un'unica richiesta indicante il termine per la regolarizzazione; ciò interrompe il termine per la conclusione del procedimento, che decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta viene effettuata entro i 30 giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire, salvo che Enti esterni, preposti per legge ad un'espressione di assenso, abbiano formalizzato la richiesta di un differimento dei termini per l'esame della documentazione.

.04 Ove occorranza chiarimenti e adeguamenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni, il Responsabile del procedimento può convocare il Richiedente per un'audizione in contraddittorio, di cui viene redatto apposito verbale. Nel caso che l'accordo fra le parti comporti modifiche al progetto originario, il termine per la conclusione del procedimento resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato.

.05 Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti dal Progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel certificato d'uso, ove rilasciato e nel PSC, nel P.P., in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel RUE, per quel tipo di opera.

.06 Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati

dichiarati anche per quanto riguarda il soddisfacimento dei requisiti prescritti (cogenti ed eventualmente volontari) è di esclusiva responsabilità del Progettista, che la assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.

**.07** Qualora il richiedente il permesso di costruire per un impianto produttivo di beni o servizi non intendesse avvalersi del procedimento ordinario di cui sopra, basato sull'asseverazione del progetto, ha facoltà di avvalersi del procedimento semplificativo basato sulla conferenza dei servizi, ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. n. 447/1998.

**.08** Nel caso di domande inerenti le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui alla Delib. G.R. n. 477/1995 e precisamente:

- a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale, a carattere industriale ed a carattere agroalimentare;
- b) le attività zootecniche, sia aziendali che intensive, compresi gli allevamenti ittici;
- c) le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi;
- d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
- e) le attività terziarie-commerciali aventi Su > 400 metri quadrati.;
- f) le attività di magazzino e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del D.P.R. n. 215/1988;
- g) le attività amministrative e direzionali quando presentano Su > 300 metri quadrati;
- h) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato;
- i) gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami;
- j) i cimiteri;
- k) gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.

**.09** I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero (comprese le relative varianti), definiti come dal RUE, possono preferibilmente essere inviati all'A.U.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n. 19/1982 modificata e integrata. In caso contrario sarà comunque lo Sportello Unico a richiedere detto parere con conseguente interruzione dei termini.

**.10** L'A.U.S.L. (e/o l'A.R.P.A. per quanto di competenza) si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. Il relativo parere è espresso entro 30 giorni dal ricevimento; in caso contrario il Responsabile dello Sportello Unico convoca la conferenza dei servizi.

**.11** Il Responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro i termini previsti.

Qualora sia in contrasto con il parere della CQAP, detta proposta ne indicherà le motivazioni.

**.12** Il Responsabile del procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine di 90 giorni; detto termine è ridotto a 60 giorni nei casi di impianti a struttura semplice individuati dalla delibera della Giunta Regionale n. 1367 del 26.07.1999. In pendenza di detti criteri, il termine è in ogni caso di 90 giorni. e formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione al

Responsabile dello Sportello Unico o comunque al responsabile della emanazione del provvedimento conclusivo.

#### **Art. 194 – Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi**

**.01** Ai sensi e per effetto dell'Art. 4 del D.P.R. n. 447/1998, la procedura della richiesta e rilascio della concessione edilizia o di altro provvedimento amministrativo riguardante impianti produttivi di beni e servizi, è sostituita dal procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi nei seguenti casi:

- a) realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'Art. 27 del D. Lg. n. 112/1998, in attuazione della L. n. 59/1997;
- b) realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli Artt. 18 e 21 della L. n. 128/1998, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/82;
- c) realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il Richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di concessione edilizia basato sull'asseverazione del progetto.

**.02** Nei casi di cui al primo comma, il richiedente presenta allo Sportello Unico la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il responsabile del procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici ed a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.

**.03** Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni, e sospendono i termini precedenti, i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.

**.04** Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del procedimento trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento si intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza di servizi.

**.05** La conferenza dei servizi, da effettuarsi ai sensi dell'Art. 14 della L. n. 241/1990 come modificata dall'Art. 17 della L. n. 127/1997, è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:

- a) quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
- b) quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

**.06** La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

**.07** La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, e redigendone apposito verbale.

**.08** Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, nonché della concessione edilizia o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti la parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.



.09 Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.C.M. 27.12.1988. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Cons. dei Ministri.

#### **Art. 195 – Modalità di rilascio**

.01 Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo a richiederlo con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, entro 15 (quindici) giorni dalla proposta formulata dal Responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi e deve essere notificato all'interessato a mezzo raccomandata ricevuta di ritorno.

.02 Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori ed eventualmente le opere da eseguire entro quindici mesi dal rilascio, ai sensi del comma 18 dell'Art. 27 della L.R. n. 47/78.

.03 Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore a 1 (uno) anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 (tre) anni dalla data di rilascio del provvedimento.

.04 Il Permesso di costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate nel parere della CQAP, per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e quote plani-altimetriche.

.05 Il rilascio del permesso di costruire, qualora ne ricorrano i presupposti e limitatamente ad alcune zone del territorio comunale individuate attraverso apposita deliberazione da parte della Giunta comunale, può essere subordinato alla realizzazione di particolari impianti tecnologici volti al recupero delle acque piovane e/o al trattamento e recupero delle acque di 2° ciclo.

.06 Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'Albo pretorio del Comune.

.07 Gli estremi del provvedimento devono essere indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

.08 Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

.09 Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato da parte del Resp. Sportello Unico, per fatti estranei alla volontà del titolare che devono essere indicati nella richiesta.

.10 Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

.11 La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico indicando il dati identificativi del direttore dei lavori e della impresa cui si intendono affidare i lavori.

.12 La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativi per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

.13 Il Permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta del Titolare, il Responsabile del Settore può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 giorni dalla data di scadenza per il ritiro del permesso rimanendo invariati gli altri termini.

#### **Art. 196 – Decadenza e annullamento**

.01 Il permesso di costruire è irrevocabile.

.02 Procedura di *decadenza* ed archiviazione del PdC è attivata nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro del permesso entro il termine prescritto;
- b) mancati inizio dei lavori entro i termini prescritti;

- c) mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- d) mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio della concessione, delle opere eventualmente indicate nella concessione stessa;
- e) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti e fatte salve le eventuali precisazioni contenute negli strumenti urbanistici.
- f) sostituzione del Permesso di costruire edilizia con altro permesso rilasciato a seguito della richiesta di variante essenziale.

.03 La decadenza viene dichiarata dal Responsabile del Settore con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento e comunicata agli interessati.

.04 In caso di decadenza del permesso dovrà essere inoltrata nuova domanda di Permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

.05 Il Responsabile del settore può, qualora ne sussistano i presupposti, nell'esercizio del potere di autocontrollo riconosciuto alla Pubblica Amministrazione sulla legittimità dei provvedimenti dalla stessa emanati, procedere all'*annullamento* dei permessi di costruire già rilasciati, illegittimi per violazione di legge, incompetenza o eccesso di potere, vizi procedurali o in presenza di dichiarazioni false o incomplete contenute nella documentazione o negli atti tecnici di progetto.

.06 L'annullamento di un permesso di costruire deve avvenire con le stesse forme con le quali venne adottato l'atto annullato.

#### **Art. 197 - Trasferimento e voltura**

Il Permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti i quali, a tale scopo, dovranno richiederne al Responsabile del Settore il cambio di intestazione, allegando copia del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente gli estremi del documento stesso, della sua registrazione e trascrizione. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica al permesso.

#### **Art. 198 - Permesso di costruire in deroga**

.01 Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

.02 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai relativi strumenti attuativi.

.03 L'avvio del procedimento viene comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 L. 7.08.90 n. 241.

.04 Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'Art. 7-ter della L.R. 20 del 2000 e all'Art. 39 della L.R. 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

## TITOLO 18 - DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

### Art. 199 - Disciplina della SCIA

.01 La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'Art. 187 comma 5, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'Art. 189;
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

.02 La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

.03 Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'Art. 187, comma 5.

.04 Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare ai sensi del comma 3 e:

- a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;
- b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.

.05 Entro i trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.

.06 Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

.07 Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

.08 Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.

.09 Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso

nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.

.10 Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 9 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8.

.11 Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

.12 Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

.13 Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

#### **Art. 200 - SCIA CON INIZIO LAVORI DIFFERITO**

.01 Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.

.02 Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico. In tale caso, i trenta giorni per il controllo, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.

.03 La SCIA con inizio dei lavori differito è efficace dalla data indicata ai sensi del comma 1 o dal conseguimento di tutti gli atti di assenso di cui al comma 2.

#### **Art. 201 - VALIDITA' DELLA SCIA**

.01 I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorso tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.

.02 Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

.03 La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 199, commi 1 e 2, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 199, commi 7 e 8, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.

.04 Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

## TITOLO 19 - DISCIPLINA DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### Art. 202 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

.01 Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storicoarchitettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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 6 Agosto 1967, n.765);
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
- g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;
- i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;
- l) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

- m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della L.R. n. 20 del 2000;
- n) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'Art. 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'Art. 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);
- o) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

**.02** L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.

**.03** Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

## TITOLO 20 - DISCIPLINA DELLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

### Art. 203 - Analisi di Impatto Ambientale

Si fa' riferimento alla normativa espressa dal D.P.C.M. n. 377 del 10.08.1988, (Regolamentazione delle pronunce di compatibilità' ambientale di cui all'Art. 6 della legge 08.07.1986 n. 349, recante istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale) .

### Art. 204 - Studio di Impatto Ambientale

.01 Lo *studio di impatto ambientale* (S.I.A.) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

.02 Lo studio S.I.A., articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al D.P.C.M. 27/12/1988, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art. 6 della L. n. 349/1986 e secondo quanto disposto dalla delibera G.R. 15.07.2002 n. 1238 concernente "Approvazione direttiva generale sull'attuazione L.R. 9/99 'Disciplina procedura valutazione impatto ambientale e delle linee guida generali per redazione e valutazione degli elaborati per la procedura di verifica (screening) e del SIA per la procedura di VIA" (Art. 8 L.R. 9/99).

.03 Lo studio S.I.A. è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal D.P.C.M. n. 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dal PSC vigente, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva CEE n. 337/85, in applicazione dell'Art. 40 della L. n. 146/94.

**TITOLO 21 - TITOLI ABILITATIVI: DOCUMENTAZIONE A CORREDO E GLI ELABORATI DI PROGETTO****Art. 205 - Documenti e Allegati alla Segnalazione Certificata di inizio attività**

**.01** La Segnalazione Certificata di inizio attività deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- a) La relazione tecnica;
- b) La dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'Art481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita nonché il rispetto degli indirizzi di qualità architettonica e urbana; il tecnico assevera inoltre la conformità:
  - alla L. n. 13/1989 modificata ed integrata ed alla L. n. 503/96, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - alla L. n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - alla L. n. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
  - alla L. n. 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative;
- c) Gli elaborati progettuali di cui al successivo Art. 206 in relazione alla categoria e tipologia d'intervento ed al livello di dettaglio necessario, indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi; fatti salvi i documenti obbligatori, la redazione e il tipo di elaborato predisposto dal progettista, deve avere quale scopo principale, quello di consentire la più chiara individuazione e rappresentazione delle opere dallo stesso progettate;
- d) Documentazione fotografica anche panoramica (formato 10 x 15), completa dei punti di vista fotografati, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento;
- e) Modello statistico ISTAT, debitamente compilato solo nei casi contemplati asseverabili di nuova costruzione o di ampliamento;
- f) Richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi della L. n. 152/1999 e della Delibera di Giunta Regionale n. 651/2000, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto del Regolamento comunale della pubblica fognatura e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- g) Documentazione attestante la richiesta della domanda di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, ai sensi del R.D. n° 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- h) Documentazione attestante la richiesta di nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dal P.T.P.R. o dal P.R.G.;
- i) Certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità della concessione, oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- l) Scheda riepilogativa dei dati relativi alla richiesta;
- m) Documentazione attestante la richiesta di Passo Carrabile;

**.02** Alla domanda deve inoltre essere allegata la documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc., diversi da quelli comunali, nonché di eventuali atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti o richiesti dal Responsabile del



Procedimento. In luogo della documentazione; quando ammissibile, può essere allegata la dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge;

**.03** Qualora l'intervento riguardi opere strutturali, la denuncia comprende anche:

- a) gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, quando presenti;
- b) gli estremi della comunicazione delle opere strutturali al Servizio Provinciale Difesa del Suolo, quando trattasi di intervento antisismico.

**.04** Qualora l'intervento riguardi attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alla Delibera G.R. n. 477/1995, la denuncia comprende anche:

- a) copia del parere favorevole dell'A.U.S.L. e/o dell' A.R.P.A. per quanto di competenza, circa

i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali. In questo caso l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

**.05** Qualora l'intervento riguardi attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, la denuncia comprende anche:

- a) copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In questo caso l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso, ai sensi del D.P.R. 37/98.

**.06** Qualora l'intervento sia a carattere oneroso, la denuncia comprende anche:

- a) la quantificazione e il versamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dall'Art. 35 e successivi della presente parte del Regolamento.

## **Art. 206 – Documenti e Allegati alla denuncia di Permesso di Costruire**

**0.1** Alla domanda di permesso di costruire devono sempre essere allegati, generalmente in duplice copia, i seguenti documenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- b) copia del certificato d'uso, quando è obbligatorio, oppure della relativa richiesta se ne sono trascorsi i termini;
- c) estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
- d) ampia documentazione fotografica anche panoramica (formato 10 x 15), completa dei punti di vista fotografati, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento nonché degli immobili contermini, a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
- e) dichiarazione del progettista abilitato, resa ai sensi dell'Art.481 del Codice Penale seguendo l'apposito modello allegato alla parte VI del presente Regolamento, con la quale lo stesso assevera la conformità del progetto presentato a tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, ed alla valutazione preventiva ove acquista. In particolare il tecnico assevera inoltre la conformità:
  - alla L. n. 13/1989 modificata ed integrata ed alla L. n. 503/96, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - alla L. n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - alla L. n. 46/1990 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
  - alla L. n. 447/1995 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative.

- a) nei casi di seguito specificatamente indicati e quando il tipo d'intervento li renda necessari, il Titolare dovrà inoltre allegare alla domanda i seguenti documenti:
- parere o richiesta di parere (con relative copie degli elaborati) all'A.U.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, ai sensi dell'Art 13 della L.R. n. 33/1990, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Del. G.R. n. 477/1995, modificata ed integrata e relative copie elaborati;
  - parere o richiesta di parere (con relative copie degli elaborati) al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi richiesti dal D.M. 16/2/1982 e/o dalle Tabelle A e B del D.P.R. n. 689/1959 e relative copie elaborati;
  - parere o richiesta di parere (con relative copie degli elaborati) alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e relative copie elaborati;
  - parere o richiesta (con relative copie degli elaborati) dell'autorizzazione regionale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n. 203/1988, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita.
- b) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- c) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalla L. n. 10/1977;
- d) calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo di concessione afferente il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L. n. 10/1977;
- e) richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi della L. n. 152/1999 e della Delibera di Giunta Regionale n. 651/2000, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto del Regolamento comunale della pubblica fognatura e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- f) documentazione attestante la richiesta della domanda di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, ai sensi del R.D. n. 3267/1923, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- g) relazione geologica e geotecnica (solo geotecnica nel caso in cui il richiedente sia già in possesso dei dati geologici aggiornati del terreno) sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- h) relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. 22.02.1994 n. 146, per gli interventi di cui al D.P.R. n. 377/1988, e di cui agli Allegati a) e b) del D.P.R. 12.04.1996;
- i) documentazione attestante la richiesta di nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dagli strumenti urbanistici vigenti;
- j) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità della concessione, oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- k) scheda riepilogativa dei dati relativi alla richiesta;

- l) documentazione attestante la richiesta di Passo Carrabile;
- m) relazione tecnica descrittiva.

**0.2** Alla domanda deve inoltre essere allegata la documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, ecc., diversi da quelli comunali, nonché di eventuali atti unilaterali d'obbligo o certificati, quando siano prescritti o richiesti dal Responsabile del Procedimento. In luogo della documentazione, quando ammissibile, può essere allegata la dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge n. 15/1968.

**.03** Prima del rilascio del permesso di costruire e nei casi in cui espressamente richiesto, dovrà essere comunque prodotta copia del parere relativo alla richiesta di cui alla lettera f) del precedente comma 3 del presente articolo.

### **Art. 207 - Elaborati di progetto in caso di SCIA e PdC**

**.01** Alla Segnalazione Certificata di inizio attività o alla domanda di permesso di costruire, in relazione alla categoria dell'intervento previsto e quando lo stesso li renda necessari, devono essere allegati i seguenti **elaborati di progetto**, in due copie nella generalità dei casi fatta eccezione per le pratiche inerenti gli insediamenti produttivi per le quali le copie saranno in relazione al numero dei pareri da richiedere agli enti esterni se non vi abbia già provveduto il richiedente:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- a) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- b) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circostanti e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- c) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- d) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- e) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo),

quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);

- f) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- g) piante, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- h) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- i) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti (cogenti e eventualmente volontari) di cui alla parte QUINTA del presente regolamento edilizio.

A supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

- a) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- b) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi dell'Art. 6 della L. n. 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n.10/1991, quando richiesti, devono essere consegnati al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori;
- c) progetti relativi agli impianti tecnici connessi alla raccolta delle acque piovane e al trattamento e raccolta delle acque di secondo ciclo qualora le opere siano realizzate nelle zone individuate da apposita delibera della Giunta comunale;
- d) assonometrie, rappresentazioni prospettiche, plastici, relative a progetti di nuove costruzioni che presentano particolari complessità esecutive o di inserimento nel contesto urbano o ambientale.

**.02** Qualora il progetto riguardi interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati o inseriti in zone di tutela ambientale, gli elaborati di progetto, in tre copie, devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente comma 1:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) ampia documentazione fotografica, anche di tipo digitale, in formato 10x15, completa dei punti di vista fotografici;
- d) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- e) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

- f) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture;
- g) relazione tecnica e documentazione fotografica con l'utilizzo di fotomontaggi, ai fini della valutazione dell'impatto ambientale;
- h) assonometrie, rappresentazioni prospettiche, plastici, relative a progetti di nuove costruzioni complicati o complessi;

**.03** Qualora il progetto riguardi interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in tre copie, riducibili in formato UNI A4, sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'Art. 48 della L. n. 216/1995;
- i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

**.04** Tutti gli elaborati di cui ai precedenti commi devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti. In particolare gli elaborati grafici dovranno essere esclusivamente in copia eliografia o xerografica, non fascicolati e piegati in formato UNI A4; eventuali correzioni di lieve entità potranno essere apportate dal progettista direttamente sulla copia previa apposizione di data, firma e timbro professionale.

**.05** Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore responsabile dell'intera opera.

**TITOLO 22 - I TITOLI ABILITATIVI: ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTO****Art. 208 - Opere urgenti**

.01 Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/2000, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

.02 Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione, con l'obbligo di segnalarlo al Responsabile del Settore e di richiedere l'autorizzazione stessa entro i successivi 15 giorni.

**Art. 209 - Ripristino dello stato dei luoghi**

.01 L'autorizzazione è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine, o decada, o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato e l'atto autorizzativo venga revocato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea risistemazione.

.02 L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

## TITOLO 23 - IL CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### Art. 210 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività

.01 Il Responsabile dello Sportello Unico o, se diverso, il Responsabile del procedimento, entro il termine di 30 giorni (trenta) dalla presentazione della Segnalazione, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista rientra nei casi subordinati alla SCIA;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

.02 In caso di incompletezza della documentazione, entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione con conseguente sospensione del termine per l'inizio dei lavori fino al ricevimento degli atti necessari.

.03 In caso sia accertata l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello Unico notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

.04 Nell'ambito del ruolo di controllo della attività edilizia sul territorio comunale, lo Sportello Unico effettua verifiche di merito relativamente ai contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e alla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata, a quanto asseverato dal professionista abilitato.

.05 Il controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, viene effettuato sulla base dei seguenti principi:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla data di comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicati nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

.06 Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre alla procedura di verifica analitica.

.07 Con raccomandata A/R viene comunicato agli interessati (committente, progettista, direttore lavori e impresa) con almeno 3 giorni (tre) di anticipo, la data e l'ora di effettuazione del controllo da parte del personale addetto.

.08 In caso di accertata difformità delle opere rispetto a quelle rappresentate oggetto di denuncia di inizio attività, il personale preposto redige apposito verbale di contestazione attuando tutte le procedure e i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in relazione alla categoria di intervento denunciato.

### Art. 211 - Permesso di costruire

.01 Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico effettua i controlli ai fini della verifica della corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, sulla base dei seguenti principi:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla data di comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicati nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a

certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;

b)il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 20% degli interventi realizzati.

**.02** Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre alla procedura di verifica analitica.

**.03** Con raccomandata A/R viene comunicato agli interessati (committente, progettista, direttore lavori e impresa) con almeno 3 giorni (tre) di anticipo, la data e l'ora di effettuazione del controllo da parte del personale addetto.

**.04** In caso di accertata difformità delle opere rispetto a quelle rappresentate nel permesso di costruire, il personale preposto redige apposito verbale di contestazione attuando tutte le procedure i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in relazione alla categoria di intervento denunciato.



## TITOLO 24 - IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### Art. 212 - Definizione

.01 Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del PdC o per presentare la SCIA, è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

.02 Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi di realizzazione attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.

.03 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato a richiesta dell'interessato.

.04 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

.05 Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

### Art. 213 - Contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione

.01 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari fatto salvo il caso di cui all'Art.215 comma 1 lettera g).

.02 Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e 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, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'Art. 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

.03 Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti subprovinciali, ai sensi degli Artt. 13 e A-4 dell'Allegato della L.R. n. 20 del 2000, ed in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'Art. A-24 dell'Allegato della L.R. n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.

.04 Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli Artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).

**Art. 214 – Contributo di costruzione afferente al costo di costruzione**

.01 Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

.02 Con lo stesso provvedimento l'Assemblea legislativa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.

.03 Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

.04 Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

**Art. 215 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

.01 Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi di attività edilizia libera e comunicazione di inizio dei lavori;
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'Art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'Art. 189;
- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;
- h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

- l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

**.02** L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli Artt. 213 e 214, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.

**.03** Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'Art. 216.

**.04** Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

**.05** Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 216 – Convenzione tipo**

**.01** Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

- a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a 20 anni.

**.02** L'Assemblea legislativa stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

**.03** I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

**.04** Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **Art. 217 – Contributo di costruzione per Opere o Impianti non destinati alla residenza**

**.01** Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle

necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'Art. 213, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

**.02** Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

**.03** Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'Art. 215, comma 1, lettera b), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## TITOLO 25 - LE OPERE COMUNALI

### **Art. 218 - Opere pubbliche di competenza comunale**

**.01** Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di titoli abilitativi.

**.02** Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal RUE per il rilascio di permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

**.03** Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al RUE, salvi i casi di variante disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.

**.04** Successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere della CQAP, quando richiesto.

### **Art. 219 - Vigilanza sulle opere degli Enti locali**

Per le opere eseguite dagli enti locali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'Art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il responsabile preposto allo Sportello Unico informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal predetto Art. 27.

## TITOLO 26 - L'ESECUZIONE DELLE OPERE

### Art. 220 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

.01 Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

.02 In ogni cantiere deve essere chiaramente esposta in modo visibile dalla pubblica viabilità, una apposita tabella indicante obbligatoriamente gli estremi dell'atto abilitativi, il nominativo e l'indirizzo del titolare e del tecnico progettista. Devono inoltre essere indicati il nominativo e il recapito telefonico del direttore dei lavori e dell'eventuale responsabile di cantiere nonché dell'impresa costruttrice.

.03 Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n. 164/1956 e del D. Lgs. n. 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

.04 Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

.05 Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione del Canone per l'Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a canone, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo il D.L. n. 507/1993 e relativa classificazione territoriale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs. n. 285/1992.

.06 Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

.07 I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con protezioni dei fabbricati medesimi per impedire la propagazione di polveri.

### Art. 221 - Ritrovamenti archeologici

.01 Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

.02 Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti del D.Lgs. 490/1999.

.03 Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi

preventivi sui terreni preordinati agli scavi secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

## TITOLO 27 - LE VARIANTI

### Art. 222 - Varianti in corso d'opera

.01 Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

- a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
- b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

.02 Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

.03 La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

.04 La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

.05 La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

### Art. 223 - Varianti essenziali

.01 Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'Art. 30, comma 1, della L.R. in materia edilizia;
- b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;
- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o



difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'Art. 167 del medesimo decreto legislativo.

**.02** Ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 15/2013, le varianti al titolo originario, che presentano le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo e che siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia, di cui all'Art. 9, comma 3, L.R. n. 15/2013, **possono essere attuate in corso d'opera e sono soggette alla presentazione di SCIA di fine lavori**, fermo restando, nei casi di cui alle lettere e) ed f) del comma 1, la necessità di acquisire preventivamente i relativi atti abilitativi.

**.03** Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano unicamente le nozioni, concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici, stabilite dalla Regione ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n. 20 del 2000.”.

## TITOLO 28 - LA CONCLUSIONE DELLE OPERE

### Art. 224 - Comunicazione di fine lavori

.01 Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire o SCIA, entro il termine indicato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Responsabile del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.

.02 La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.

.03 La comunicazione di fine lavori contiene anche la richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia. Ai fini di tale richiesta, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:

- a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- b) certificato finale di prevenzione incendi, o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. 37/98;
- c) documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento, quando necessaria;
- d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal Titolare, dal Progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal Direttore dei lavori;
- e) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 13/1989 modificata e integrata e L. n. 503/96, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- g) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- h) dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- i) autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n. 152/1999 e della Delibera di Giunta Regionale n. 651/2000;
- j) autorizzazione allo scarico in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n. 203/1988, quando richiesto;
- k) comunicazione di messa in esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi dell'Art. 12 del D.P.R. 30.04.1999 n. 162;
- l) ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali.

### Art. 225 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

.01 Ogni immobile per il quale è richiesto il certificato di conformità edilizia e di agibilità è dotato di una scheda tecnica descrittiva generale e delle schede relative alle singole unità immobiliari che

lo compongono, nelle quali sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile o dell'unità immobiliare, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti di legge, nonché gli estremi dei titoli edilizi relativi allo stesso.

**.02** La scheda tecnica, predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, attesta, ai sensi dell'Art. 481 del codice penale, la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile. Essa contiene l'attestazione che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle eventuali varianti, dal punto di vista dimensionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. La scheda tecnica contiene altresì l'attestazione della sussistenza dei requisiti edilizi per il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive e delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e con riferimento al certificato di regolare esecuzione dei lavori, ai certificati di collaudo e ad ogni altra dichiarazione di conformità e certificazione previste dalla legge.

**.03** Con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n. 20 del 2000 sono individuate forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva, relativamente agli interventi non rientranti nella nuova costruzione e nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

**.04** Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il responsabile del procedimento è tenuto a fornire al progettista i dati in possesso dell'ente che verranno richiesti.

**.05** La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e in particolare riguardanti la sicurezza, l'igiene, il risparmio energetico dell'intero edificio e dei relativi impianti, nonché l'accessibilità, usabilità e fruibilità dell'edificio ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

A tal fine, con l'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 3:

- a) sono specificati i contenuti del fascicolo del fabbricato;
- b) sono stabilite le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sia per le nuove costruzioni.

#### **Art. 226 - Certificato di conformità edilizia e di agibilità**

**1.** Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma.

**2.** L'interessato trasmette allo Sportello unico alla effettiva conclusione delle opere, e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:

- a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati, di cui al precedente Art. 225;
- c) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;
- d) dal certificato di collaudo statico di cui all'Art. 19 della L.R. n. 19 del 2008 ove richiesto per l'opera realizzata;
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'Art. 222 e 223;
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori.

**.03** La completa presentazione della documentazione di cui al comma 1 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi del comma 9, secondo periodo.

**.04** Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono sottoposti a controllo sistematico:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'Art. 223.

**.05** L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione del controllo degli interventi di cui al comma 4, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico.

**.06** Fuori dai casi di cui al comma 4, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione, selezionato secondo i criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato stesso. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

**.07** Il responsabile del procedimento, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, può richiedere, entro i trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 6, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

**.08** Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta. Entro tale termine il responsabile del procedimento controlla:

- a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia;
- b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata;
- c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente;
- d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.

**.09** In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 8 trovano applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 8, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente.

**.10** Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

.11 La conformità edilizia e agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'Art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

#### **Art. 227 - Agibilità parziale**

.01 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:

- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.

.02 Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'Art. 226.

#### **Art. 228 - Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità**

.01 La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.

.02 Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1.000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

#### **Art. 229 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di esame**

.01 I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

.02 Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

.03 Il procedimento di riesame è disciplinato dal RUE ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

#### **Art. 230 - Certificato di collaudo per impianti produttivi**

.01 Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Art. 9 del D.P.R. n. 447/1998; ed il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di conformità edilizia, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.

.02 Il titolare presenta allo Sportello Unico la richiesta di collaudo, rivolta al Responsabile del Settore, indicando i nominativi dei Collaudatori indipendenti abilitati per le diverse competenze. Il responsabile del provvedimento, tra il ventesimo e il sessantesimo giorno successivo alla richiesta,

convoca la Commissione di collaudo, alla quale partecipano i Tecnici del Comune e quelli degli altri Enti esterni, per le diverse competenze. Trascorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta, il collaudo può essere effettuato per iniziativa del Titolare.

.03 Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.

.04 Il collaudo effettuato non esonera le amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

#### **Art. 231 - Verifica di conformità dell'opera eseguita**

.01 Il Responsabile del procedimento provvede alla verifica a campione delle opere ultimate a seguito di denuncia di inizio attività o di permesso di costruire, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verificando la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, avvalendosi degli Uffici competenti e, ove del caso, di Tecnici compresi nell'apposito elenco.

.02 La verifica è effettuata entro i termini di cui sopra, per tutte le pratiche inerenti le attività produttive.

.03 Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 10 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.

.04 Il controllo prende in esame la documentazione di progetto, quella relativa all'esecuzione, nonché l'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del RUE ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

.05 Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative contro deduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.

#### **Art. 232 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

.01 Come meglio specificato nel successivo Art. 249, in tutti i casi in cui le opere eseguite a norma degli strumenti urbanistici e del RUE sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale, ed al 2% nelle misure sul piano verticale.

.02 La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

#### **Art. 233 - Elenco dei tecnici verificatori**

.01 Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, istituisce ed aggiorna l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

.02 Possono far parte dell'elenco i Tecnici della Pubblica Amministrazione e quelli periodicamente segnalati dai rispettivi Ordini o Collegi professionali, che risultino specificamente qualificati nelle materie che sono oggetto delle verifiche da eseguire. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

**.03** E' incompatibile con l'incarico di Tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

## TITOLO 29 - LA SICUREZZA, L'IGIENE E IL DECORO DEI LUOGHI

### **Art. 234 - Numeri civici**

.01 Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.

.02 Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche.

### **Art. 235 - Cartelli apparecchi di pubblico interesse**

.01 Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/1999.

.02 Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

### **Art. 236 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

.01 Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente adottando finiture con risultato di tipo mimetico; lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione.

.02 Per tale criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque con apparecchi non direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento e di raffrescamento, per le radio antenne della telefonia cellulare, e per gli impianti di ricezione radiotelevisiva; per questi ultimi, nel caso di nuovi edifici, è richiesto un solo impianto per ciascuna unità edilizia.

.03 Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne televisive devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

### **Art. 237 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni**

.01 Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.

.02 Il Responsabile del Settore può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.

.03 Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Sindaco.

.04 Anche in assenza di ordinanza del Sindaco, quando si determini una situazione di pericolo incombente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente



effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al Responsabile del Settore e regolarizzato nei successivi 30 giorni.

.05 Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; ed inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

#### **Art. 238 - Dichiarazione di inabitabilità**

.01 Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'Art. 222 del R.D. n. 1265/1934 e del D.P.R. n. 425/1994.

.02 Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

.03 L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## TITOLO 30 - UTILIZZO ABUSIVO, OPERE ABUSIVE MINORI E SANZIONI

### Art. 239 - Utilizzazione abusiva

.01 Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o della scheda tecnica descrittiva asseverata o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n. 1265/1934.

.02 Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare al Responsabile del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o usabilità.

.03 Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile del Settore indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso il quale, provvederà ai sensi di legge.

### Art. 240 - Abusi edilizi di minore entità

.01 Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne, senza aumento di superficie utile e senza modifica della sagoma fondamentale e dei prospetti, si ritengono sanate a tutti gli effetti quando sono trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere e purché venga regolarmente asseverato il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza.

.02 Nei casi di cui al primo comma, non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni fermo restando che è sempre possibile per l'interessato, chiedere la regolarizzazione delle suddette abusività, ai sensi dell'Art. 13 L. n. 47/1985, con il pagamento delle sanzioni ivi previste.

### Art. 241 - Sanzioni

#### .01 Sanzioni per interventi di Attività Edilizia Libera

Nei casi di attività edilizia libera, la mancata comunicazione di inizio lavori e la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. La stessa sanzione si applica in caso di difformità delle opere realizzate, rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. La sanzione pecuniaria trova altresì applicazione in caso di:

- a) mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'Art. 7, comma 2, della L.R. n. 15/2013;
- b) mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'Art. 7, comma 3, della L.R. n. 15/2013.

Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'Art. 21, commi 2 e 2 bis, della L.R. n. 23/2004, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.”.

**.02 Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA**

Fuori dai casi di cui agli Artt. 13, 14 e 15, L.R. n. 23/2004, gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'Art. 21, commi 2 e 2 bis, L.R. n. 23/2004, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Assieme alla sanzione pecuniaria il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori."

**.03 Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/77**

Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'Art. 17, comma 3, della L.R. n. 23/2004. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dec. Lgls. n. 42 del 2004."

**.04** L'entità' delle **sanzioni amministrative pecuniarie**, da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del Regolamento Edilizio sono stabilite nel seguente modo:

- a) Comunicazione di inizio lavori inesatta o incompleta da 12 a 77 €;
- b) Mancata comunicazione di inizio lavori da 38 a 232 €;
- c) Cartello di cantiere inesatto o incompleto da 25 a 154 €;
- d) Mancanza di cartello di cantiere da 38 a 232 €;
- e) Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio lavori da 12 a 77 €;
- f) Mancata richiesta di variante in corso d'opera prima della comunicazione Fine Lavori da 38 a 232 €;
- g) Inizio lavori prima del ritiro del documento abilitativo da 25 a 154 €;
- h) Mancata richiesta della visita di controllo da 38 a 232 €;
- i) Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi da 25 a 154 €;
- j) Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere da 25 a 154 €;
- k) Mancata segnalazione del cantiere da 38 a 232 €;
- l) Mancata comunicazione fine lavori da 38 a 232 €;
- m) Mancato ripristino stato dei luoghi da 77 a 464 €;
- n) Inosservanza all'obbligo di mantenimento di edifici ed aree libere in conformità' alle disposizioni di sicurezza, igiene, decoro pubblico da 77 a 464 €;
- o) Inosservanza dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio da 77 a 464 €;
- p) Ritardata o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità da 77 a 464 €;
- q) Mancata trasmissione della scheda descrittiva da 77 a 464 €.

**L'importo delle sanzioni amministrative, la modalità di riscossione e le procedure amministrative ad esse collegate, saranno stabilite con successiva Delibera di Consiglio Comunale..**

**TITOLO 31 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****Art. 242 - Procedimenti in corso**

.01 I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data di approvazione del presente regolamento, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia, secondo le disposizioni di legge e il regolamento edilizio previgenti.

.02 Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al comma 1:

- a) sia stata presentata domanda per il rilascio della concessione edilizia;
- b) sia stata presentata al Comune denuncia di inizio attività;
- c) sia stato rilasciato parere preventivo di cui Art. 8 della previgente L.R. 26.04.1990 n. 33

**Art. 243 - Misure per favorire la ripresa economica**

.01 Fatta salva l'applicazione dell'Art. 15 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 16 (Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012), i termini di validità dei titoli edilizi in essere alla data di entrata in vigore della presente legge sono prorogati secondo i termini di cui ai commi seguenti.

.02 I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati entro la data di pubblicazione della presente legge o già prorogati entro la medesima data, sono prorogati di due anni.

.03 La proroga dei termini di cui al comma 2 si applica anche alle DIA e alle SCIA presentate alla data di entrata in vigore della presente legge.

.04 La proroga di cui al presente articolo non si applica nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche.

.05 I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli Artt. 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'Art. 9, comma 3, della L.R. 15 del 30.07.2013.

**Art. 244 - Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio**

.01 Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati.

.02 Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.

**Art. 245 - Procedimenti in corso e norme transitorie**

.01 I procedimenti relativi all'attività edilizia, in corso alla data di entrata in vigore della L.R. n. 15 del 30.07.2013., sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il

procedimento nell'osservanza della L.R. n. 15 del 30.07.2013. Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge:

- a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- b) sia stata presentata al Comune la DIA o la SCIA;
- c) sia stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

**.02** Le sanzioni previste dalla presente legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.

**.03** Fatti salvi i procedimenti in corso, dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 15 del 30.07.2013, cessano di avere efficacia le deliberazioni con cui i Comuni hanno sottoposto a permesso di costruire gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e i mutamenti d'uso senza opere, ai sensi del previgente Art. 8, comma 2, della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia).

**.04** In fase di prima applicazione, l'Art. 12, comma 2, della presente legge si applica per le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della 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 c), L.R. 20/2000 - Art. 6, comma 4, e Art. 23, comma 3, L.R. 31/2002). Il termine per il recepimento, previsto dalla medesima disposizione, decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT) della presente legge. Decorso inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale

## TITOLO 32 - NOTE E SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI APPLICAZIONE AI CONTENUTI DELL'ART. 123 DEL PRESENTE RUE

### Art. 246 - Calcolo delle distanze

**.01** La distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia, ecc.) si misura in ragione della lunghezza del segmento minimo su piano orizzontale congiungente la sagoma planivolumetrica dell'edificio con tale riferimento. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.

**.02** Nel caso in cui le Norme del PSC, del POC o del PUA non prevedano altre prescrizioni particolari di distanza minima, si applicano i minimi indicati ai commi successivi.

Gli interventi di sostituzione di edifici esistenti e gli interventi di ampliamento sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda le distanze, come interventi di nuova costruzione.

**.03** Nei Centri Storici, come individuati e delimitati dalle tavole allegate al RUE, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale (superfettazioni ed ampliamenti incongrui al tessuto storico). In tali zone pertanto è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

**.04** In tutte le altre zone urbanistiche del territorio comunale diverse dai Centri Storici, è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate), sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di **mt. 10,00**; questa norma si applica solo relativamente alle pareti che hanno prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata; non si applica invece nel caso di una sola parete finestrata di larghezza inferiore a **m 6,00**; in tale ipotesi la distanza tra pareti dovrà essere almeno pari all'altezza della parete prospiciente più alta, con un minimo assoluto pari comunque a **mt. 6,00**.

Nel caso di prospicienza diretta fra pareti entrambe cieche, ovvero non finestrate, la distanza tra di esse potrà essere ridotta a **mt. 3,00**. Su tali pareti sarà possibile comunque l'apertura di luci, così come definite dall'Art. 901 del Codice Civile.

**.05** La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà non essere inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di **mt. 5,00**. La stessa disposizione si applica anche nei confronti del confine di zona urbanistica, qualora questo divida due zone, una delle quali sia destinata all'intervento pubblico, o alla inedificabilità assoluta e preordinata all'acquisizione da parte del Comune o comunque alla cessione al demanio comunale.

Nel caso di PUA, le distanze dai confini di proprietà si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro del comparto.

Nel solo caso di Ambiti Consolidati ove per il singolo intervento edilizio diretto sia prevista dal RUE la realizzazione e cessione di aree a parcheggio pubblico, la nuova costruzione potrà avvenire, rispetto a tali aree, a distanza inferiore da quella prescritta dalla prima proposizione del presente punto.

**.06** La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a **mt. 0,00** nel caso preesista edificio con parete in confine. In tal caso la nuova costruzione sarà edificata in aderenza al fabbricato preesistente. L'altezza del nuovo edificio potrà essere pari a quella massima consentita per la zona urbanistica in cui l'edificio è inserito, anche se tale nuovo edificio supera in altezza quello preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal punto 4 in relazione alle distanze minime tra pareti. Nel caso in cui, per una determinata zona urbanistica, il

POC, il PUA o il RUE non stabiliscano alcuna altezza massima, il nuovo fabbricato non potrà superare in altezza quello preesistente, a meno di accordo in tal senso, registrato e trascritto, tra le proprietà confinanti, e sempre fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal punto 4 in relazione alle distanze minime tra pareti.

**.07** Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in confine o a distanza inferiore a quella minima stabilita dal precedente punto 5, è concessa a condizione che sia prodotto un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti; tale accordo, redatto con le prescritte formalità, deve essere registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare. In tale ipotesi rimane comunque ferma la disposizione di cui al punto 4 precedente rispetto alla distanza tra pareti finestrate. E' pure possibile, sempre a seguito di accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti, la costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal punto 4 precedente, con un minimo assoluto di **mt. 6,00** e sempre nell'ipotesi di pareti prospicienti entrambe prive di vedute.

**.08** Negli Ambiti Consolidati, qualora esistano edifici costruiti anteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.l. 2.4.1968, n. 1444, Art. 9, la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata punto 5 del presente articolo, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di **mt. 5,00**, anche con pareti finestrate.

**.09** Gli edifici esistenti negli Ambiti Consolidati a carattere residenziale, come definiti dall'Art. 13 delle Norme del PSC, costruiti anteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel D.l. 2.4.1968, n. 1444, Art. 9, possono essere ampliati e/o sopraelevati, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di RUE, purché la distanza minima tra le pareti di edifici, anche finestrate, non sia inferiore a **mt. 6,00**; la distanza dal confine di proprietà non sia inferiore a **mt. 3,00** e la distanza dai cigli stradali non sia inferiore all'allineamento preesistente sullo stesso lato stradale, determinato dai fabbricati confinanti.

**.10** Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario e i modesti ampliamenti degli edifici, sono ammessi anche a distanza inferiore a quella prevista dai precedenti commi, purché venga comunque rispettato il distacco minimo di **mt. 6,00** fra pareti finestrate di edifici prospicienti e di **mt. 3,00** dal confine di proprietà e venga stipulato fra il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio attività ed i proprietari confinanti atto di asservimento regolarmente registrato e trascritto dal quale risulti l'assenso all'esecuzione dei lavori previsti. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, si riserva la facoltà di applicare i benefici previsti dal presente punto quando ciò non costituisca evidente contrasto ambientale. In particolare, per quanto riguarda le opere di adeguamento igienico-sanitario (ad. esempio la creazione di servizi igienici per unità immobiliari che ne sono sprovviste), il presente punto è applicabile solo nel caso in cui la realizzazione delle opere e dei locali necessari, all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, comporti il mancato rispetto del requisito cogente relativo. Ai fini dell'applicazione del presente punto, per "modesti ampliamenti" devono intendersi quelli non superiori al 20% del volume utile.

**.11** Per gli edifici in tutto o in parte sprovvisti di autorimesse, anche nei Centri Storici, è ammessa la costruzione di queste in confine, compreso quello stradale laddove non esista fascia di rispetto stradale, ovvero ad una distanza da esso da **mt. 0,00** a **mt. 5,00**, nella misura non superiore ad 1 mq ogni 10 mc del *volume utile (Vu)* a cui sono pertinenti (riferita alle autorimesse esistenti sommate alle nuove da realizzare), purché le stesse non superino l'altezza da terra di **mt. 3,00**; in tal caso tra le autorimesse e gli edifici circostanti non dovranno essere rispettate le distanze minime di cui al secondo punto del presente articolo, fermo restando comunque un minimo assoluto pari a **mt. 3,00**, come stabilito dall'Art. 873 del Codice Civile.

**.12** All'interno della perimetrazione dei centri abitati, in tutti i Sistemi Territoriali con esclusione dei Centri Storici, sono prescritte le seguenti distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale, con riferimento alla classificazione gerarchica delle strade riportata nel PSC:

- a. **mt. 5,00** per strade di larghezza della sede stradale inferiore a **mt. 7,00**;
- b. **mt. 7,50** per strade di larghezza della sede stradale compresa tra **mt. 7,00** e **mt. 15,00**;
- c. **mt. 10,00** per strade di larghezza della sede stradale superiore a **mt. 15,00**.

**Uniche deroghe a quanto precedentemente disposto sono concesse:**

1. agli edifici che sorgono su lotti interclusi prospicienti su fronti stradali già completamente edificati, questi edifici potranno mantenere gli allineamenti determinati dai fabbricati confinanti sullo stesso lato stradale;
2. agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto **mt. 5,00**;
3. nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piano attuativo o di strumenti con previsioni planivolumetriche; in tali casi la disciplina delle distanze dei fabbricati dai confini interni al comparto di intervento e delle distanze tra fabbricati e tra questi e le strade di lottizzazione, dovrà, essere oggetto di specifico elaborato normativo facente parte del piano particolareggiato o del progetto planivolumetrici, ferme restando le seguenti limitazioni:
  - distanza minima dalla sede stradale: **mt. 5,00**;
  - impianti tecnologici posti all'esterno di fabbricati produttivi, che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. canne fumarie, camini, ecc.), ancorché rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche sia ambientali;
  - distanza minima fra pareti finestrate di fabbricati facenti parte della lottizzazione: almeno pari all'altezza della parete prospiciente più alta, con un minimo assoluto pari comunque a **mt. 6,00**;
  - nel caso di manufatti di modesta entità per impianti tecnologici di servizio del territorio: es. cabine elettriche di trasformazione MT/bt, di cabine del gas, centraline telefoniche ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse, nicchie per contatori; tali manufatti potranno sorgere, nel rispetto comunque di specifiche norme di sicurezza, alle seguenti distanze dai fabbricati e dalle proprietà:
    - **mt. 3,00** dalle strade;
    - **mt. 3,00** dai confini di proprietà, salvo nelle zone produttive, dove è autorizzabile la costruzione in confine;
    - **mt. 6,00** da edifici esistenti residenziali, rurali e produttivi.

Eventuali ulteriori deroghe alle distanze possono essere concesse esclusivamente dal Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia, qualora siano riscontrate particolari ed indifferibili condizioni che impediscano la realizzazione delle opere oggetto del presente punto.

**.13** Negli Ambiti Consolidati, nel caso in cui si manifesti la necessità o l'opportunità di mantenere gli allineamenti prevalenti della via, è concessa, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, l'edificazione sugli allineamenti già preesistenti sul lato stradale, determinati dai fabbricati confinanti.

**.14** Sono ammesse distanze tra gli edifici inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo, fermo restando che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche unitarie. Nei confronti degli edifici esterni all'ambito soggetto a PUA, si applica comunque una distanza minima di **mt. 10**. In tali casi la disciplina delle distanze dei fabbricati dai confini interni al comparto di intervento e delle distanze tra fabbricati,



dovrà, essere oggetto di specifico elaborato normativo facente parte del PUA o del progetto planivolumetrico.

**.15** Non sono computabili ai fini della determinazione delle distanze dai confini, tra edifici e dalle strade, gli impianti tecnologici posti all'esterno di fabbricati produttivi, che non abbiano una superficie interna calpestabile (es. canne fumarie, camini, ecc.), ancorché rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche sia ambientali.

**.16** Negli Ambiti Consolidati è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine. Nei medesimi ambiti è ammessa altresì la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti, purché l'intervento dia oggetto di un unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, con progetto unitario.

**.17** Le prescrizioni del presente articolo sulle distanze tra edifici, non si applicano nei casi di distanza tra un fabbricato e le relative pertinenze fermo restando un minimo assoluto pari a **mt. 3,00**.

**.18** Ai fini dell'applicazione del presente articolo, due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore a 70° e la sovrapposizione è superiore ad 1/4 della distanza minima fra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

**.19** La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

- alle strutture di arredo urbano;
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.;
- alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;
- ai volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui poggiano;
- ai pergolati;
- ai muri di cinta di altezza fino a **mt. 3,00**, fermo restando l'obbligo di rispetto dei requisiti di distanza da strade e ferrovie;
- alle recinzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato come definito dalla carta unica del PSC, di altezza non superiore a **mt. 1,00** costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, filo spinato e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti dal suolo
- ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima **mt. 1,80**;
- ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli.

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

**.21** Per interventi su edifici esistenti che non comportino variazione in aumento della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti, anche se inferiori ai minimi.

**Art. 247 - Calcolo dei volumi e delle superfici utili**

**.01** I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a **cm. 30**, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i **cm. 30** e fino ad un massimo di ulteriori **cm. 25** per gli elementi verticali e di copertura e di **cm. 15** per quelli orizzontali intermedi, se il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Tale specifico contributo dei detti spessori, dovrà essere espressamente dichiarato in sede di Relazione Tecnica di progetto, mediante anche l'allegazione degli specifici calcoli e grafici dimostrativi completi, consistenti in sezioni complessive dell'edificio e particolari costruttivi, in scala adeguata, tale documentazione costituisce parte integrante degli elaborati progettuali atti all'ottenimento dei provvedimenti abilitativi alla esecuzione delle opere edilizie.

Le disposizioni di cui alla precedente proposizione del presente punto valgono anche per le altezze massime e per le distanze dalle strade. Per le distanze dai confini e tra gli edifici tali disposizioni valgono esclusivamente per interventi su edifici esistenti.

Le disposizioni di cui alle precedenti proposizioni del presente punto si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione.

I soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio di permessi di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività, per l'esecuzione di lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni del presente punto, non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi indicati nelle proposizioni precedenti, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo dei volumi e dei rapporti di copertura e nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali disposizioni del presente Regolamento.

**.02** Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

- a. verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il venti per cento del volume riscaldato dell'edificio;
- b. spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato;
- c. pergole aperte con manto in essenze vegetali a foglia caduca collocate a ridosso delle facciate del fabbricato non esposte a nord.

La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al precedente capoverso devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisolometrico durante tutto l'arco dell'anno.

## Art. 248 - Deroghe

.01 Sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure di cui al successivo punto, fatte salve le deroghe previste dalla legislazione nazionale e regionale.

.02 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia, possono essere realizzati anche in deroga alle vigenti disposizioni, secondo la disciplina di cui ai capoversi successivi.

Possono essere eseguite opere edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed in deroga alla normativa urbanistico-edilizia vigente ove ciò sia espressamente consentito dalla legge ovvero lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ed in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché concernenti più in generale la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli ambienti.

Nel rispetto delle norme di sicurezza e delle previsioni legislative in materia di deroga alle prescrizioni tecniche di attuazione delle disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, le opere interne alle costruzioni e le opere interne alle singole unità immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante denuncia di inizio attività anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico-prestazionali definiti dal presente Regolamento.

Nei casi di cui al precedente capoverso, a corredo della segnalazione certificata di inizio attività, dovrà essere prodotta relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni igieniche preesistenti. Non potrà in ogni caso essere consentita una riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali.

### .03 Deroghe alle distanze.

- a) Sono fatti salvi dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti esistenti e di progetto che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.
- b) La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:
  - alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro del centro, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti. Il Comune può consentire o imporre gli allineamenti sia verticali che orizzontali;
  - alle strutture di arredo urbano;
  - ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili realizzati su zone pubbliche (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
  - alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;
  - ai volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici a condizione che il ribaltamento del fronte di tali volumi ricada all'interno della superficie coperta del piano su cui poggiano;
  - ai pergolati;
  - ai muri di cinta di altezza fino a **mt. 3,00**, fermo restando l'obbligo di rispetto dei requisiti di distanza da strade e ferrovie;
  - alle recinzioni, se all'interno del perimetro del centro abitato, di altezza non superiore a **mt. 1,00** costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, filo

spinato e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti dal suolo - ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima **mt. 1,80**;

- ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli.
- c) Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.
- d) Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice Civile, ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici è consentita la deroga ai requisiti di distanza e distacco prescritti dal presente Regolamento.

### **Art. 249 - Tolleranze costruttive**

**.01 Definizione.** Per "*tolleranza*" si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dagli elaborati grafici progettuali e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi edilizi le difformità verificatesi in sede di nuova costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano il  $\pm 2\%$  delle misure contenute nel titolo abilitativo, relativamente all'altezza, ai distacchi, alla cubatura o alla superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari.

**.02 Esclusioni.** Questi criteri di tolleranza non sono applicabili alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla normativa e all'allineamento dei fabbricati, né per le misure lineari minime e i requisiti tecnici vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.

**.03** Negli interventi di ristrutturazione edilizia che si configurino come demolizione e ricostruzione le suddette tolleranze non sono applicabili ai fini della verifica del rispetto del vincolo di sagoma preesistente.

**.04** Per i livelli prestazionali dei requisiti tecnici e relative Schede tecniche prestazionali di dettaglio, sono ammesse tolleranze solo se indicate nella formulazione del requisito stesso. Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa esplicitamente richiamata in riferimento al requisito ovvero è ammessa la tolleranza indicata per lo strumento di misura.

**.05 Disapplicazione.** La tolleranza di cui sopra non trova applicazione nel caso in cui il progetto allegato al titolo edilizio risulti essere in contrasto con parametri edilizi ed urbanistici, ovvero la tolleranza è applicabile esclusivamente all'opera eseguita e non anche a quella progettata.

La tolleranza non trova applicazione in tutti i casi di parziale difformità, di modo che ogni scostamento dai parametri edilizi ed urbanistici sia decurtato di una percentuale del 2%.

Non trova altresì applicazione l'istituto della tolleranza laddove la difformità tra opera realizzata e titolo edilizio risulti superiore alla percentuale del 2% e tuttavia si ricada all'interno dell'ipotesi del cosiddetto "abuso formale". In tale ipotesi il soggetto potrà attivare il procedimento per la formazione del titolo in sanatoria di cui all'Art. 17 della L.R. n. 23/2004, ma senza potersi avvalere di una decurtazione del 2% nel conteggio dell'abuso realizzato, appellandosi all'istituto della tolleranza.

Infine la tolleranza non trova applicazione nel caso in cui sia evidente il ricorso fraudolento e generalizzato a tale istituto, caratterizzato cioè da una sistematica implementazione, entro il 2%, delle caratteristiche complessive dell'unità immobiliare.

**TITOLO 33 - NOTE E SPECIFICHE PER LE PROCEDURE E LA DOCUMENTAZIONE TITOLI ABILITATIVI****Art. 250 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività: Procedura**

**.01** Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta la Segnalazione certificata di inizio attività, corredata di:

- a) documenti ed elaborati progettuali in duplice copia;
- b) relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'Art. 481 codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati;
- c) quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
- d) indicazione del direttore lavori;
- e) nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui agli articoli successivi.

Alla SCIA andranno allegati:

- a) Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'impresa/e esecutrice/i dei lavori, copia della notifica preliminare, se dovuta, e una dichiarazione di aver verificato la documentazione prevista dalle lett. a) e b) dell'Art. 90 del D. Lgs. 9.04.2008 n. 81;
- b) autocertificazioni, redatte secondo gli Artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, che attestano la presenza dei requisiti di legge necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- c) pareri delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali (es. parere della Soprintendenza dei beni culturali, autorizzazione paesaggistica);
- d) ricevuta dell'avvenuto pagamento dei prescritti diritti di segreteria.

**.02** La presentazione della Segnalazione certificata di inizio attività avviene con le stesse modalità individuate per la presentazione delle istanze di Permesso di Costruire. Le Segnalazioni certificate di inizio attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al richiedente verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto richiedente.

**.03** L'attività oggetto della Segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

**.04** L'Amministrazione Comunale tuttavia, nei 30 giorni successivi alla data della presentazione, può effettuare le verifiche e i controlli e, in caso di irregolarità, qualora sia possibile, invita il privato interessato a rendere l'intervento conforme alla normativa vigente entro un termine prefissato. In caso di carenza dei presupposti, o qualora l'interessato non provveda ad adeguare l'intervento alla normativa, l'Amministrazione può vietare, con motivato provvedimento, la prosecuzione dell'attività e disporre la rimozione dei suoi effetti dannosi, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'Amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, nonché di quelle di cui al capo VI del T. U. di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

**.05** Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del punto precedente, all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la

difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

.06 L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Segnalazioni certificate di inizio attività.

.07 La Segnalazione certificata di inizio attività ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia.

.08 A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.

.09 Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso dell'Amministrazione o dell'Ente responsabile del vincolo va, di norma, allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività.

.10 In cantiere va conservata copia della Segnalazione certificata di inizio attività con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa, un elenco di quanto presentato in allegato alla Segnalazione certificata di inizio attività, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

.11 In caso di interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla Scia verranno applicate le sanzioni previste nel Titolo IV del DPR 380/2001 (Art. 37) per le corrispondenti opere eseguite in assenza o difformità dalla denuncia di inizio attività.

#### **Art. 251 – Permesso di costruire. procedura**

.01 La domanda per il rilascio del PdC, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo, è presentata al Protocollo Comunale sulla base dei modelli predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti.

.02 La richiesta di PdC dovrà rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

.03 La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere, anche ai fini delle incombenze poste a carico dell'Amministrazione Comunale in ordine alle disposizioni sull'anagrafe tributaria, di cui al D.P.R. 29.9.1973, n. 605, le generalità, data e luogo di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale del titolare e del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento, oltre che sede e codice fiscale dell'esecutore delle opere.

.04 La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'Art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente Regolamento, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, il rispetto delle norme del presente Regolamento, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

.05 Qualora la carenza della documentazione allegata alla domanda di permesso di costruire sia particolarmente rilevante e tale da configurare la mancanza dei requisiti fondamentali completezza e quindi di ammissibilità al procedimento, lo Sportello Unico dichiarerà la irricevibilità della domanda e non procederà alla sua acquisizione.

.06 Lo Sportello Unico dell'Edilizia provvede a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento stesso.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande di permesso di costruire in ordine cronologico di presentazione delle stesse.

.07 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'Amministrazione Comunale, entro il termine istruttorio di 60 giorni di cui

al successivo punto 10, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede al rilascio del relativo atto di assenso o al motivato diniego dello stesso.

In tale ipotesi il richiedente è tenuto a presentare, unitamente alla domanda di permesso di costruire, la specifica richiesta, corredata dai relativi elaborati, al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Il permesso di costruire dovrà quindi richiamare tale atto d autorizzazione.

**.08** Nell'ipotesi di inerzia dello Sportello Unico dell'Edilizia sulla istanza di autorizzazione paesaggistica, decorso il termine di 60 giorni di cui sopra si intende maturato il silenzio-rifiuto e conseguentemente tale silenzio-rifiuto opera anche nei riguardi della richiesta di permesso di costruire.

**.09** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla domanda, spetta al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto, sospendendo altresì i termini istruttori di cui al successivo punto 10. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia convoca una Conferenza dei Servizi. Il termine istruttorio rimane sospeso per tutta la durata dell'iter collegiale della Conferenza dei Servizi. A tale scopo il responsabile del procedimento provvede a comunicare al richiedente il permesso di costruire che è stata convocata la Conferenza con conseguente sospensione del termine di conclusione dell'istruttoria.

**.10** La domanda di permesso di costruire è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la Conferenza ha esito non favorevole.

Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dallo Sportello Unico dell'Edilizia acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine istruttorio, il quale ricomincia a decorrere, per intero, dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

E' possibile, per il responsabile del procedimento, effettuare tale richiesta di integrazione documentale anche oltre il termine di 15 giorni di cui sopra; in tal caso però, la richiesta non produce l'effetto interruttivo del termine istruttorio.

Se la documentazione di completamento non viene prodotta entro 30 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In tal caso il procedimento amministrativo si conclude con l'archiviazione della domanda di permesso di costruire.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, ovvero entro 60 giorni dalla data dell'eventuale completamento documentale richiesto ai sensi del punto precedente il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali interessati e richiedendo alle amministrazioni esterne eventualmente interessate, il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento.

**.11** Nel caso in cui l'interessato richieda allo Sportello Unico dell'Edilizia, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il Responsabile del procedimento richiede i pareri degli enti e amministrazioni interessate e/o ne convoca la conferenza di servizi.

**.12** Per quanto riguarda i pareri interni all'Amministrazione che il responsabile del procedimento richiede ad altri uffici o servizi comunali, questi vanno richiesti mediante nota interna, attraverso l'Ufficio Protocollo comunale, e devono essere rilasciati per iscritto entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine essi si intendono positivamente acquisiti. In ogni caso i predetti



Servizi sono responsabili dei loro pareri, sia che questi siano stati espressi in forma esplicita sia che siano stati acquisiti per decorso del termine di 15 giorni precedente.

**.13.** Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta motivata ed a redigere una relazione scritta al Sindaco ed al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Trovano applicazione, in proposito, le disposizioni dettate dall'Art. 16, punto 2, della Legge n. 241/90.

**.14** Alla Commissione CQAP è data facoltà di richiedere, autonomamente rispetto al procedimento generale di rilascio del permesso di costruire ed analogamente a quanto vale per il responsabile del procedimento, eventuale documentazione integrativa necessaria per l'espressione del parere di competenza, in riferimento esclusivamente alla natura di tale parere ed ai contenuti della Dichiarazione di Indirizzi, attraverso richiesta scritta da parte del Presidente direttamente all'interessato. Tale richiesta di documentazione integrativa non sospende né interrompe i termini del procedimento generale di rilascio del permesso di costruire. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio deve pertanto esprimere il proprio parere entro il termine massimo concesso al responsabile del procedimento per la conclusione dell'istruttoria.

**.15** In ogni caso, la motivata proposta del responsabile del procedimento, dovrà tenere conto del ruolo della Commissione, dando ragione quindi, al suo interno, del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, o della sua mancata acquisizione, o in quanto esso non è richiesto su quella determinata pratica, o in quanto, pur richiesto, non è stato reso e per quali motivazioni.

Acquisiti tali atti, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione, fermo restando che la responsabilità della rispondenza del progetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, e al certificato d'uso, quando rilasciato, rimane in capo esclusivamente al progettista.

**.16** Tale motivata proposta dovrà riassumere la trattazione della pratica, essa si dovrà quindi concludere con la proposta articolata di un provvedimento di approvazione oppure di reiezione della domanda di rilascio del permesso di costruire.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica in particolare:

- a) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- b) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale, di cui al quarto capoverso del presente punto;
- c) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, e solo in tal caso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel presente Regolamento e nelle Norme Tecniche del PSC, POC e PUA.

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal presente Regolamento.

**.17** Le verifiche da parte del responsabile del procedimento non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

.18 Il responsabile del procedimento deve, inoltre, formulare, nell'ambito della motivata proposta, una valutazione circa la realizzazione o la monetizzazione di aree per dotazioni territoriali, quando tale possibilità sia prevista dal presente Regolamento.

.19 Al responsabile del procedimento non compete alcuna verifica delle norme di carattere privatistico e/o civilistico connesse al permesso di costruire, le quali restano di esclusiva competenza e responsabilità del progettista. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia, oltre che di Codice Civile.

.20 Non compete al permesso di costruire la verifica delle norme di carattere privatistico a tutela degli eventuali diritti privati (esistenza di servitù, ecc.).

Entro il termine di 60 giorni di cui sopra il responsabile del procedimento potrà richiedere all'interessato integrazioni documentali ulteriori rispetto alla documentazione generale a condizione che la richiesta di tale documentazione integrativa non riguardi atti già in possesso dell'Amministrazione Comunale. Tale documentazione integrativa dovrà riguardare solo eventuale ulteriore documentazione tecnico-amministrativa di specifico interesse circa la specifica pratica.

.21 Tale richiesta sospende il termine istruttorio, il quale ricomincia decorrere dal giorno dell'avvenuta completa integrazione richiesta.

.22 Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.

.23 Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ove dovuto, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato ed il progettista per un'audizione.

.24 Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale, sottoscritto dal responsabile del procedimento, dall'interessato e dal progettista, nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

.25 Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della Conferenza dei Servizi, di cui al punto 15, e deve essere notificato all'interessato.

.26 La consegna dell'atto direttamente ad opera del *front-office*, con sottoscrizione dell'atto stesso per ricevuta da parte dell'interessato, produce gli stessi effetti della notifica. L'atto potrà essere consegnato, in luogo del richiedente, anche al progettista, allo scopo delegato dal richiedente stesso. La delega potrà essere costituita anche da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dal progettista.

.27 Nel caso in cui la proposta di conclusione del procedimento sia negativa, prima del diniego viene emesso il preavviso che ne contiene le motivazioni ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/1990.

.28 Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Eventuali proposte di modifica della soluzione progettuale presentata non potranno essere prese in considerazione, fatte salve le modeste modifiche ai sensi della legislazione regionale vigente.

Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'Albo Pretorio mediante avviso sintetico (indicante il nome del titolare del permesso di costruire, la natura delle opere e l'ubicazione dell'immobile

interessato), pubblicato per 15 giorni. Tale affissione non fa decorrere i termini per l'eventuale impugnativa del permesso di costruire.

.29 Il permesso di costruire può essere notificato anche in pendenza di pubblicazione. L'eventuale mancata pubblicazione costituisce esclusivamente vizio di procedura formale, sanabile in ogni momento, senza la necessità di alcun provvedimento di revoca, sostituzione, integrazione o altro intervento sul permesso di costruire rilasciato, il quale resta comunque valido, operante e soggetto ai consueti termini di impugnativa a prescindere dalla sua pubblicazione.

.30 La decisione di accoglimento o di motivata reiezione dell'istanza di permesso di costruire deve essere comunicata al richiedente entro i 15 giorni successivi al rilascio del permesso o al provvedimento motivato di diniego, con l'indicazione della documentazione eventualmente necessaria per il ritiro del permesso.

.31 Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

.32 E' fatto obbligo al titolare del permesso di costruire di apporre nel cantiere, per tutta la durata dei lavori, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (ordine di cantiere) secondo quanto prescritto dal presente Regolamento utilizzando di norma il modello predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia.

.33 Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con una seconda istanza l'interessato può richiedere che il Responsabile dello Sportello Unico, in sede di esame del progetto, faccia riferimento alla documentazione già presentata.

.34 Chiunque può prendere visione presso il *front-office* dello Sportello Unico dell'Edilizia del permesso di costruire e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati, sia durante la fase istruttoria sia dopo la conclusione del procedimento, secondo le modalità previste dal Regolamento comunale sui diritti di partecipazione e di informazione dei cittadini.

.35 Il permesso di costruire, completo degli allegati che lo integrano, è un atto pubblico, ed è dovere dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite il proprio *front-office*, di garantire il diritto di accesso rispetto ad esso. Chiunque abbia un legittimo interesse connesso alla richiesta di permesso di costruire, ha anche diritto di ottenerne copia, oltre che del formale atto di permesso di costruire, anche degli elaborati grafici approvati ed allegati al permesso stesso. Chiunque ottiene copia del permesso di costruire e dei relativi allegati grafici, si assume automaticamente la responsabilità circa l'uso che verrà fatto di tali copie. Resta inalterato il diritto dei progettisti di tutelarsi, nelle opportune sedi penali e/o civili, contro l'eventuale abuso da parte di coloro che abbiano ottenuto copia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire e che ne facciano uso diverso da quello connesso al rilascio, senza alcuna responsabilità da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.

#### **Art. 252 - Procedura abilitativa semplificata (PAS), campo d'applicazione e procedura**

.01 Sono soggetti a Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) gli impianti alimentati da energia rinnovabile non già ricadenti nel regime di edilizia libera di cui all'Art. 11, punto 3, D.lgs 30.05.2008, n. 115 e all'Art. 6 DPR 6.06.2001, n. 380 e paragrafi 11 e 12 Linee Guida (DM 10.09.2010) e in quello dell'autorizzazione unica di cui all'Art. 5 del D.lgs. 28.03.2011, n. 71.

.02 In quei casi, il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso presenta allo Sportello Unico dell'Edilizia, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati ed il RUE e la non contrarietà a quelli adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla dichiarazione devono essere allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Alla dichiarazione sono allegati gli

elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete, la domanda di richiesta di connessione con relativa ricevuta di consegna.

Al richiedente deve essere restituita, per comprovare la sussistenza del titolo abilitativo:

- a) Copia della dichiarazione con data di presentazione;
- b) Elenco degli allegati;
- c) Attestazione del professionista abilitato;
- d) Atti di assenso eventualmente necessari.

Tra gli allegati tecnici è necessario presentare:

- a) La dichiarazione relativa agli obblighi di progettazione impianti DM 22.01.2008 n. 37 e quando dovuto il progetto dell'impianto;
- b) Nel caso di impianti in copertura è necessario il progetto delle linee vita per la manutenzione dell'impianto;
- c) Nel caso della realizzazione di cabine elettriche e sotto-cabine contenenti strumentazioni atte a elevare o abbassare la tensione nominale di corrente elettrica, nonché alloggiare contatori e quadri elettrici è necessario il deposito del progetto strutturale;
- d) Nel caso in cui si modifichi il rischio incendio ovvero si modifica nelle misure di prevenzione e/o protezione dovrà essere effettuato l'aggiornamento della valutazione del rischio, prevista dal DM 04.05.1998 con la conseguente presentazione di un nuovo parere di conformità ai sensi del DPR n. 151/2011;
- e) Nel caso di impianti a terra in zona agricola eventuali recinzioni, atte ad evitare le intrusioni, dovranno essere realizzate senza la creazione di muretti e/o cordoli di fondazione. E' sempre obbligatorio progettare e realizzare adeguati elementi di ambientazione da prevedersi attraverso la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, da scegliersi preferibilmente tra quelle indicate dal RUE.

**.03** Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui all'Art. 20, punto 4, Legge 7.08.1990, n. 241, se non sono già allegati alla PAS, devono essere presentati gli elaborati necessari per richiederli da parte del Comune. Gli atti di assenso di competenza comunale vanno acquisiti nel termine di cui al punto 2 (30 giorni dalla presentazione); gli atti di assenso di competenza di altre amministrazioni pubbliche vengono richiesti dal Comune d'ufficio o tramite Conferenza di servizi, di cui all'Art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990, ed in questo caso il termine di cui al punto 2 è sospeso fino all'acquisizione degli atti o alla conclusione della Conferenza di servizi.

**.04** Lo Sportello Unico dell'Edilizia, nel caso in cui, entro il termine di cui al punto 2, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al medesimo punto, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento previsto ed in caso di false attestazioni del professionista abilitato, informa l'Autorità giudiziaria ed il competente Ordine professionale. È fatta salva la facoltà di ri-presentazione della PAS conforme. Se il Comune non procede come sopra, l'attività oggetto di PAS è da ritenersi assentita.

**.05** La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della PAS (cioè entro 30 giorni dalla presentazione, fatte salve le eventuali sospensioni del termine). Eventuali parti non ultimate devono essere soggette a nuova PAS. L'interessato deve presentare altresì la comunicazione di fine lavori.

**.06** La sussistenza del titolo è comprovata con la copia della PAS da cui risulti la data di ricevimento al Comune e l'elenco di tutto quanto presentato a corredo del progetto, comprese le asseverazioni del tecnico abilitato e tutti gli atti di assenso necessari. Alla fine dei lavori il progettista o altro tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo, per attestare la conformità

dell'opera alla PAS presentata e la eventuale variazione catastale conseguente alle opere realizzate.

**.07** Si applicano altresì le norme generali in materia di procedimento amministrativo di cui alla legge n. 241/1990 ed in particolare l'Art. 2, punto 7.

**.08** Nel caso siano richiesti atti di assenso, riguardanti il patrimonio culturale e paesaggistico, l'ambiente, la difesa nazionale, la pubblica sicurezza, l'immigrazione, l'asilo e la cittadinanza, la salute e la pubblica incolumità, e tali atti non sono allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati richiesti dalle norme di settore e si procede come segue:

*a) Atti di assenso comunali:*

Se sono necessari atti di assenso di competenza del Comune, questi devono essere resi entro il termine di 30 giorni (in questo caso non è previsto un termine di sospensione).

*b) Atti di assenso non comunali:*

Se l'intervento è soggetto ad atti di assenso di competenza di amministrazioni diverse dal Comune e questi atti di assenso non sono allegati alla dichiarazione, il Comune li deve acquisire d'ufficio oppure convocare una conferenza dei servizi (entro 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione). In tal caso il termine per dare inizio ai lavori è sospeso fino all'ottenimento degli atti di assenso o fino all'esito della conferenza dei servizi.

**.09** Entro il termine di 30 gg dal ricevimento della dichiarazione, in caso di assenza di una o più delle condizioni precedenti, il Comune notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. Se il Comune, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, non procede con l'ordine di non dare avvio ai lavori, l'attività di costruzione è da ritenersi assentita.

La PAS non può essere presentata per lavori edilizi se non quelli strettamente legati al funzionamento dell'impianto per la quale è stata presentata il titolo.

**.10** Al termine dell'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale che deve essere trasmesso al Comune insieme alla ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale oppure a dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni del classamento catastale. Il certificato di collaudo è necessario per tutti gli impianti che superano i 200 kw.

**.11** In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il Comune informa l'Autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

## Art. 253 - Tabelle Riassuntive Procedure e documentazione amministrativa

## 1) S C I A :

Atto o elaborato	Quando occorre
Titolo ad intervenire	Per tutti gli interventi
Documentazione catastale	Per tutti gli interventi
Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi
Indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 3, LR31/2002)
DURC (documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008	Per tutti gli interventi che prevedano l'esecuzione dei lavori da parte di impresa o lavoratore autonomo (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008)
Copia della notifica preliminare ad ASL ed a direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, DLgs 81/2008 (relativa a coordinatori alla sicurezza ed imprese selezionate)	Per tutti gli interventi per i quali è prevista la presenza di più imprese esecutrici, o un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno (art. 90, comma 9, lettera c, e art. 99, DLgs 81/2008, mod. da DLgs 106/2009). La trasmissione di questa documentazione al <b>SuLE</b> è necessaria prima dell'inizio dei lavori (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008). In mancanza di notifica, la DIA è inefficace (art. 90, comma 10, DLgs 81/2008). Qualora la copia della notifica non sia presentata contestualmente alla DIA, il titolare dichiara in essa di riservarsi la relativa presentazione prima della data di inizio dei lavori indicata nel titolo
Elenco precedenti edilizi	Per tutti gli interventi su manufatto esistente
Calcolo del contributo di costruzione e ricevuta del versamento	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (art. 10, comma 2, e art. 27, LR 31/2002)
Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 07 2004)
Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002) e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000)
<b>2. DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO</b>	
Documentazione fotografica dello stato di fatto	Per tutti gli interventi
Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)	Per tutti gli interventi
Relazione tecnico descrittiva	Per tutti gli interventi
Asseverazione di conformità	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 1, LR 31/2002)
Elaborati grafici dello stato legittimo	Quando la DIA consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo	
Elaborati grafici di progetto	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui la DIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004, e dei cambi di destinazione d'uso senza opere
Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui la DIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 e dei cambi di destinazione d'uso senza opere
<b>3. ALTRA DOCUMENTAZIONE TECNICA</b>	
Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	a) Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001; b) In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche
a) Richiesta di autorizzazione sismica preventiva o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, e la relativa documentazione (art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008) (vedi il succ. punto 5.5); oppure: b) indicazione del progettista abilitato che cura la	Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 19 del 2008 richiede che la denuncia di inizio attività sia corredata, a scelta del committente, da una delle documentazioni indicate alle lettere a) e b) del presente punto. Per gli interventi privi di rilevanza ai fini sismici è sufficiente allegare alla denuncia di inizio attività la documentazione di cui alla lettera c) del presente punto.

<p>progettazione strutturale dell'intero intervento, e dichiarazione del medesimo progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, con allegata relazione tecnica e relativi elaborati grafici, (art. 10, comma 3, lettera b), della LR 19/2008);</p> <p>oppure:</p> <p>c) dichiarazione del progettista abilitato, contenente l'asseverazione che l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, con allegati i relativi elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza di tale ipotesi (art. 9, comma 3, della LR 19/2008)</p>	<p>Si veda l'apposito atto di indirizzo della G.R. Del. n. 121 del 01/02/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per l'individuazione dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture, da allegare all'istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito di cui alla lettera a);</li> <li>- per la definizione dei contenuti della documentazione di cui alla lettera b);</li> <li>- per l'individuazione dei casi in cui l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui alla lettera c);</li> <li>- per l'individuazione degli elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza del punto c).</li> </ul> <p>Qualora il committente opti per allegare alla DIA la documentazione prevista dalla lettera b) del presente punto, l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura possono essere presentati in un momento successivo, fermo restando che i lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.</p>
<p>Relazione geologica con l'indicazione delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione, attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio</p>	<p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008, la relazione geologica è contenuta negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture, redatta ai sensi del DM 14.01.2008 o della normativa tecnica previgente qualora ricorrano gli estremi di cui all'art. 64, comma 7 della LR 06/2009.</p> <p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera b) - LR 19/2008 verranno fornite le indicazioni delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione. In questa ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qualora l'intervento riguardi una nuova costruzione, verrà altresì indicata la pianificazione delle indagini geognostiche necessarie in fase di progettazione esecutiva;</li> <li>- qualora l'intervento riguardi una costruzione esistente, verrà indicata la sintesi sui risultati delle indagini geognostiche eventualmente condotte e il loro approfondimento da pianificare in fase di progettazione esecutiva</li> </ul>
<p>Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici</p>	<p>Nei casi previsti dal RUE, ai sensi dell'art. 33, LR 31/2002.</p>
<p>Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)</p>	<p>Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999)</p>
<p>Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37)</p>
<p>Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008)</p>	<p>Per gli interventi indicati nell'articolo 3 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008 n. 156</p>
<p>Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 - DGR 2263/2005)</p>	<p>Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 - vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006)</p>
<p>Relazione asseverata terre e rocce da scavo</p>	<p>Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006)</p>
<p>Documentazione di impatto acustico</p>	<p>Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, § 3, LR 15/2001)</p>
<p>Documentazione previsionale del clima acustico</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004)</p>
<p>Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008)</p>

<b>4. RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONI DA ALLEGARE ALLA SCIA</b>	
<p>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nullaosta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere presentate tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (SULE) contestualmente alla SCIA.</p> <p>In caso di intervento per la realizzazione o la modifica di impianto produttivo le richieste di autorizzazione/nullaosta/valutazione/pareri, comunque denominati, devono essere presentate, unitamente alla SCIA, con domanda unica, allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SULAP).</p> <p>In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. L'inizio dei lavori è sempre subordinato al rilascio dell'atto (autorizzazione, nullaosta, valutazione o parere favorevole)</p>	
<b>5. RICHIESTE PER ATTI DI COMPETENZA DEL COMUNE</b>	
Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1, lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di SCIA in sanatoria
Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992)
Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune) (RD 3267/1923 - Artt. 148-149-150, LR 3/1999)	Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della Direttiva Del. G.R. 1117 del 11/7/2000
Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di prevalutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune)	Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007)
Richiesta di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture	<p>Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della LR n. 19 del 2008, i lavori previsti dalla denuncia di inizio attività non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture. In particolare, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e 13 della LR 19/2008 e dall'art. 5 della LR n. 23 del 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutti i Comuni, siano essi classificati a media o a bassa sismicità, occorre l'autorizzazione sismica per gli interventi individuati dall'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (cioè: a) gli interventi edilizi in abitati da consolidare; b) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche, c) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali rilevanti; d) le sopraelevazioni);</li> <li>- per i restanti lavori aventi rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008, occorre l'autorizzazione sismica, nei Comuni classificati a media sismicità, ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, nei Comuni classificati a bassa sismicità</li> </ul>
<b>6. RICHIESTE PER ATTI DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI O AMMINISTRAZIONI</b>	
Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992)
Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza Comando Provinciale Vigili del Fuoco) o dichiarazione di intervento non soggetto (DPR 1.8.2011, n. 151)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982.</li> <li>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi</li> </ul>
Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 DLgs 42/2004
Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo)
Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007
Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (Servizio Tecnico di Bacino) o del Consorzio di Bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999)
Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari



## 2) PERMESSO DI COSTRUIRE

Atto o elaborato	Quando occorre
Titolo ad intervenire	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 1, LR 31/2002).
Documentazione catastale	Per tutti gli interventi
Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi
Elenco precedenti edilizi	Per tutti gli interventi su manufatto esistente
Calcolo del contributo di costruzione	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (art. 27, LR 31/2002)
Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e DPR 14 07 2004)
Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002) e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000)
<b>2. DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO</b>	
Documentazione fotografica dello stato di fatto	Per tutti gli interventi
Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)	Per tutti gli interventi
Relazione tecnico descrittiva	Per tutti gli interventi
Asseverazione di conformità	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 2, LR 31/2002)
Elaborati grafici dello stato legittimo	Quando il PDC consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo	
Elaborati grafici di progetto	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui il PDC integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004
Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui il PDC integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004
<b>3. ALTRA DOCUMENTAZIONE TECNICA</b>	
Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	<p>a) Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</p> <p>b) In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche</p>
<p>a) Richiesta di autorizzazione sismica preventiva o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, e la relativa documentazione (art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008) (vedi il succ. punto 5.5); oppure:</p> <p>b) indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento, e dichiarazione del medesimo progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, con allegata relazione tecnica e relativi elaborati grafici, (art. 10, comma 3, lettera b), della LR 19/2008); oppure:</p> <p>c) dichiarazione del progettista abilitato, contenente l'asseverazione che l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, con allegati i relativi elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza di tale ipotesi (art. 9, comma 3, della LR 19/2008)</p>	<p>Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 19 del 2008 richiede che la denuncia di inizio attività sia corredata, a scelta del committente, da una delle documentazioni indicate alle lettere a) e b) del presente punto.</p> <p>Per gli interventi privi di rilevanza ai fini sismici è sufficiente allegare alla denuncia di inizio attività la documentazione di cui alla lettera c) del presente punto.</p> <p>Si veda l'apposito atto di indirizzo della G. R. Del n. 121 del 01/02/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per l'individuazione dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture, da allegare all'istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito di cui alla lettera a);</li> <li>- per la definizione dei contenuti della documentazione vedi lettera b);</li> <li>- per l'individuazione dei casi in cui l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui alla lettera c);</li> <li>- per l'individuazione degli elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza del punto c).</li> </ul> <p>Qualora il committente opti per allegare alla DIA la documentazione prevista dalla lettera b) del presente punto, l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura possono essere presentati in un momento successivo, fermo restando che i lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.</p>

Relazione geologica con l'indicazione delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione, attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio	Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008, la relazione geologica è contenuta negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture, redatta ai sensi del DM 14.01.2008 o della normativa tecnica previgente qualora ricorrano gli estremi di cui all'art. 64, comma 7 della LR 06/2009. Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera b) – LR 19/2008 verranno fornite le indicazioni delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione. In questa ipotesi: - qualora l'intervento riguardi una nuova costruzione, verrà altresì indicata la pianificazione delle indagini geognostiche necessarie in fase di progettazione esecutiva; - qualora l'intervento riguardi una costruzione esistente, verrà indicata la sintesi sui risultati delle indagini geognostiche eventualmente condotte e il loro ulteriore approfondimento da pianificare in fase di progettazione esecutiva
Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici	Nei casi previsti dal RUE, ai sensi dell'art. 33, LR 31/2002.
Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)	Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999)
Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)	Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37)
Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008)	Per gli interventi indicati nell'articolo 3 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008 n. 156
Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 - DGR 2263/2005)	Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 - vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006)
Relazione asseverata terre e rocce da scavo	Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006)
Documentazione di impatto acustico	Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001)
Documentazione previsionale del clima acustico	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004)
Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti	Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008)
<b>4. RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PDC</b>	
Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nullaosta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere presentate tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (SULE) contestualmente alla richiesta di permesso di costruire. In caso di intervento per la realizzazione o la modifica di impianto produttivo le richieste di autorizzazione/nullaosta/valutazione/pareri, comunque denominati, devono essere presentate, unitamente alla richiesta di permesso di costruire, con domanda unica, allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SULAP). In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. Per ogni atto si specifica se esso costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire, oppure condizione per l'inizio dei lavori.	
<b>5. RICHIESTE PER ATTI DI COMPETENZA DEL COMUNE</b>	
Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1, lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di PDC in sanatoria. Il rilascio dell'autorizzazione (o il positivo accertamento di compatibilità) è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire
Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su

di competenza comunale	strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di prevalutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune)	Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007). L'esito favorevole della valutazione d'incidenza è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire (art. 5, comma 7, DPR 357/1997).
Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune) (RD 3267/1923 - Artt. 148-149-150, LR 3/1999)	Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della direttiva approvata con DGR 1117 del 11/7/2000. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
Richiesta di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture	Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della LR n. 19 del 2008, i lavori previsti dalla richiesta di Permesso di Costruire non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture. In particolare, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e 13 della LR 19/2008 e dall'art. 5 della LR n. 23 del 2009: - in tutti i Comuni, siano essi classificati a media o a bassa sismicità, occorre l'autorizzazione sismica per gli interventi individuati dall'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (cioè: a) gli interventi edilizi in abitati da consolidare; b) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche, c) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali rilevanti; d) le sopraelevazioni); - per i restanti lavori aventi rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008, occorre l'autorizzazione sismica, nei Comuni classificati a media sismicità, ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, nei Comuni classificati a bassa sismicità
<b>6. RICHIESTE PER ATTI DI COMPETENZA DI ALTRI ENTI O AMMINISTRAZIONI</b>	
Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade provinciali o statali (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio dei lavori.
Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza Comando Provinciale Vigili del Fuoco) o dichiarazione di intervento non soggetto (DPR 1.8.2011, n. 151)	- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982. - In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi. Il rilascio del parere di conformità è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati artt. 10 e 11 DLgs 42/2004. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio dei lavori.
Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo). L'esito favorevole della VIA è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007. Il rilascio del parere favorevole è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire
Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (Servizio Tecnico di Bacino) o del Consorzio di Bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel T. U. delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio dei lavori.
Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari. Il rilascio del nulla-osta è necessario ai fini dell'inizio lavori.

## 3) COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI (CIL)

Atto o elaborato	Quando occorre
<b>Asseverazione di conformità a firma di tecnico abilitato</b>	Per gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 6, comma 2, lettera a), del DPR. n. 380/2001)
<b>Relazione tecnico descrittiva, a firma di tecnico abilitato</b>	Per tutti gli interventi soggetti alla Comunicazione di inizio dei lavori
<b>DURC (Documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008</b>	Per tutti gli interventi soggetti a Comunicazione di inizio dei lavori che prevedano l'esecuzione dei lavori da parte di impresa o lavoratore autonomo (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008). Fuori dai casi sopra indicati: comunicazione di esecuzione dei lavori in economia diretta, in quanto trattasi di opere di modesta entità eseguibili direttamente dall'interessato
<b>Elaborato grafico comparativo tra stato di fatto e di progetto (giallo e rosso)</b>	Per tutti gli interventi soggetti a Comunicazione di inizio dei lavori
<b>Dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire</b>	Per tutti gli interventi soggetti a Comunicazione di inizio dei lavori
<b>Autorizzazioni, asseverazioni, elaborati progettuali o altri atti di assenso comunque denominati, obbligatori ai sensi delle normative di settore</b>	Per tutti gli interventi soggetti a Comunicazione di inizio dei lavori
<b>Dichiarazione dell'avente titolo che:</b> - l'intervento è conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici comunali; - l'intervento è conforme alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;	Per gli interventi di cui all'art. 6 comma 2, lettere da b) ad e) del DPR 380/2001
<b>Dichiarazione che l'intervento riguarda opere non strutturali;</b> <b>oppure:</b> <b>che l'intervento riguarda opere strutturali e pertanto si allegano:</b> - asseverazione di professionista abilitato e relativi elaborati in quanto l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici; <b>oppure:</b> - autorizzazione sismica o ricevuta del deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture	Per gli interventi di cui all'art. 6 comma 2, lettere da b) ad e) del DPR 380/2001

# QUADRO NORMATIVO

## ALLEGATO A

## ALLEGATO A – LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 30.07.2013

---

I Titoli I, II, III, e V, sono stati recepiti nella forma e/o nella sostanza nel presente Quadro Normativo

Di seguito di allega il Titolo IV

### TITOLO IV

Modifiche alle seguenti Leggi: L. R. n° 23 del 2004, n° 20 del 2000, n° 34 del 2002 e n° 9 del 1999

#### Art. 35

Modifiche all'articolo 2 (Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 23 del 2004, le parole "di cui agli articoli 11 e 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia)" sono sostituite dalle seguenti: "svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità".

2. Il comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 23 del 2004, è soppresso.

3. Al comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 23 del 2004, le parole "prevista dall'articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002" sono sostituite dalle seguenti: "prevista dall'articolo 29, comma 5, della legge regionale in materia edilizia".

#### Art. 36

Modifiche all'articolo 4 (Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002" sono sostituite dalle seguenti: "per la formazione dei titoli abilitativi" e al medesimo comma il periodo "L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, non dà luogo alla sospensione dei lavori." è sostituito dal seguente: "L'accertamento di varianti in corso d'opera non dà luogo alla sospensione dei lavori, qualora risultino conformi alla disciplina dell'attività edilizia e qualora siano state adempiute le procedure abilitative prescritte dalle norme di settore."

#### Art. 37

Modifiche all'articolo 8 (Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici) della legge regionale n. 23 del 2004.

1. Al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 23 del 2004, dopo le parole "all'Autorità giudiziaria" sono aggiunte le seguenti ", al progettista".

#### Art. 38

Modifiche all'articolo 12 (Lottizzazione abusiva) legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 12 della legge regionale n. 23 del 2004, è aggiunto il seguente:

"4 bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati i certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa."

2. Il comma 6 dell'articolo 12 della legge regionale n. 23 del 2004, è soppresso.

3. Al comma 8 dell'articolo 12 della legge regionale n. 23 del 2004, alla fine del primo periodo, sono aggiunte le seguenti parole: "a spese del responsabile dell'abuso".

#### Art. 39

Modifiche all'articolo 13 (Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 2 dell'articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "determinate ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale n. 31 del 2002," sono sostituite dalle seguenti: "determinate ai sensi dell'articolo 14 bis".

#### Art. 40

Modifiche all'articolo 14 (Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole ", di cui alla lettera f) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002," sono soppresse.

2. Al comma 4 dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002" sono soppresse.

**Art. 41**

*Omissis: i contenuti del presente articolo sono stati inseriti nell'articolo corrispondente del QN RUE.*

**Art. 42**

Modifiche all'articolo 15 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 3 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002" sono soppresse."

**Art. 43**

*Omissis: i contenuti del presente articolo sono stati inseriti nell'articolo corrispondente del QN RUE.*

**Art. 44**

*Omissis: i contenuti del presente articolo sono stati inseriti nell'articolo corrispondente del QN RUE.*

**Art. 45**

Modifiche all'articolo 17 (Accertamento di conformità) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Ai commi 1, 2 e 4 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "denuncia di inizio attività" sono sostituite dall'espressione "SCIA".

2. Al comma 3, dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "la denuncia in sanatoria" sono sostituite dalle seguenti: "la SCIA in sanatoria" e alla lettera a) del medesimo comma, le parole "a norma dell'art. 30 della legge regionale n. 31 del 2002," sono soppresse.

**Art. 46**

*Omissis: i contenuti del presente articolo sono stati inseriti nell'articolo corrispondente del QN RUE.*

**Art. 47**

Modifiche all'articolo 18 (Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Nella rubrica e nei commi 1 e 2 dell'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "denuncia di inizio attività" sono sostituite dall'espressione "SCIA".

2. Al comma 1, alla fine del primo periodo, sono aggiunte le seguenti parole " , ad eccezione degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di costruire".

**Art. 48**

Modifiche all'articolo 21(Sanzioni pecuniarie) della legge regionale n. 23 del 2004

1. Il comma 2 dell'articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004, è sostituito dai seguenti:

"2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, applicando la cifra espressa nel valore minimo.

2 bis. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari."

**Art. 49**

Modifiche all'articolo 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della legge regionale n. 20 del 2000

1 Il comma 3 dell' articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000 è sostituito dal seguente:

"3. La proposta degli atti di cui al comma 1 è definita dalla Regione e dagli enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali (CAL) ed è approvata con deliberazione della Giunta regionale."

**Art. 50**

Inserimento dell'articolo 18 bis nella legge regionale n. 20 del 2000

1. Dopo l'articolo 18 e la rubrica "Capo IV Semplificazione del sistema della pianificazione" della legge regionale n. 20 del 2000, è inserito il seguente:

"Art. 18 bis Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

1. Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della Città metropolitana di Bologna e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite:

- a) dalle leggi statali e regionali,
- b) dai regolamenti,
- c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico,
- d) dalle norme tecniche,
- e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata,

f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

2. Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

3. Allo scopo di consentire una agevole consultazione da parte dei cittadini delle normative vigenti che trovano diretta applicazione in tutto il territorio regionale, la Regione, le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni mettono a disposizione dei cittadini attraverso i propri siti web il testo vigentedegli atti di cui al comma 1 di propria competenza.

4. La Regione individua entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, e aggiorna periodicamente, le disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale, attraverso appositi atti di indirizzo e coordinamento, approvati ai sensi dell'articolo

16. Le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a quanto previsto dai commi 1 e 2 secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore degli stessi. Trascorso tale termine, le normative di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con esse incompatibili.”.

#### **Art. 51**

Modifiche all'articolo 19 (Carta unica del territorio) della legge regionale n. 20 del 2000

1. La rubrica dell'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000, è sostituita dalla seguente: “Carta unica del territorio e tavola dei vincoli”.

2. Dopo il comma 3 dell'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000, sono inseriti i seguenti:

“3 bis. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato “Tavola dei vincoli”, nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato “Scheda dei vincoli”, che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

3-ter. La Tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente. Tali deliberazioni accertano altresì quali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e atti attuativi delle stesse hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani sovraordinati e gli atti sopravvenuti che hanno disposto i vincoli e le prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale.

3-quater. Il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione di ciascuno strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano è conforme a quanto stabilito dal comma 3-ter primo periodo.

3-quinquies. Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato “Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

3-sexies. La Regione con apposito atto di indirizzo emanato ai sensi dell'articolo 16, stabilisce gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione e descrizioni dei vincoli e prescrizioni, allo scopo di assicurare l'uniforme applicazione del presente comma in tutto il territorio regionale e di agevolare e rendere più celere l'interpretazione e l'interpolazione dei dati e informazioni contenuti nella tavola e nella scheda dei vincoli. Al fine di favorire la predisposizione di tali elaborati, la Regione, in collaborazione con le amministrazioni statali competenti e d'intesa con le Province, provvede con apposita delibera ricognitiva ad individuare e, aggiornare periodicamente e mettere a disposizione dei Comuni con sistemi telematici la raccolta dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico testimoniale che gravano sul territorio regionale e alla raccolta e messa a disposizione dei dati conoscitivi e valutativi del territorio interessato da ciascun vincolo”.

#### **Art. 52**



Modifiche all'articolo 16 (Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi) della legge regionale n. 34 del 2002

1. Il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale 9 dicembre 2002, n. 34 (Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale. abrogazione della legge regionale 7 marzo 1995, n. 10 (Norme per la promozione e la valorizzazione dell'associazionismo)) è sostituito dal seguente:

“2. L'insediamento delle associazioni è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.”.

#### **Art. 53**

Modifiche all'articolo 4 (Ambito di applicazione delle norme sulla procedura di V.I.A.) della legge regionale n. 9 del 1999

1. Il comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 1999, n. 9 (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale) è sostituito dal seguente:

“1. Sono assoggettati alla procedura di V.I.A., ai sensi del Titolo III:

- a) i progetti di nuova realizzazione elencati negli Allegati A.1, A.2 e A.3;
- b) i progetti di nuova realizzazione elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3

che ricadono, anche parzialmente, all'interno delle seguenti aree individuate al punto 2 dell'allegato D:

- 1) zone umide;
- 2) zone costiere;
- 3) zone montuose e forestali;
- 4) aree naturali protette, comprese le aree contigue, definite ai sensi della vigente normativa;
- 5) zone classificate o protette dalla vigente legislazione; aree designate SIC (Siti di importanza comunitaria) in base alla direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e aree designate ZPS (Zone di protezione speciale) in base alla direttiva 79/409/CEE del Consiglio, del 2 aprile 1979, relativa alla conservazione degli uccelli selvatici;
- 6) zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono già stati superati;
- 7) zone a forte densità demografica;
- 8) zone di importanza storica, culturale e archeologica;
- 9) aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche;
- c) i progetti di nuova realizzazione elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3 qualora lo richieda l'esito della procedura di verifica (screening) di cui al Titolo II;
- d) i progetti elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3 qualora essi siano realizzati in ambiti territoriali in cui entro un raggio di un chilometro per i progetti puntuali o entro una fascia di un chilometro per i progetti lineari siano localizzati interventi, già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, appartenenti alla medesima tipologia progettuale;
- e) i progetti rientranti nel campo di applicazione del 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);
- f) qualora il proponente valuti che lo richiedano le caratteristiche dell'impatto potenziale ai sensi del punto 3 dell'Allegato D.”.

#### **Art. 54**

Modifiche all'articolo 4 ter (Soglie dimensionali) della legge regionale n. 9 del 1999

1. Il comma 1 dell'articolo 4 ter della legge regionale n. 9 del 1999, è sostituito dal seguente:

“1. Le soglie dimensionali definite ai sensi della presente legge sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui i progetti ricadono all'interno delle aree di cui all' articolo 4, comma 1, lett. b)”.