



COMUNE DI PODENZANO

(PROVINCIA DI PIACENZA)

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(art. 29 della L.R. 24 marzo 2000, nr. 20 – variante art. 4 comma 4 L.R. 21 dicembre 2017 nr. 24)

Adozione: atto del Consiglio Comunale n. 19 del 05/04/2019

Controdeduzioni e Approvazione: atto del Consiglio Comunale n. 4 del 03/03/2020

Il Sindaco: ALESSANDRO PIVA

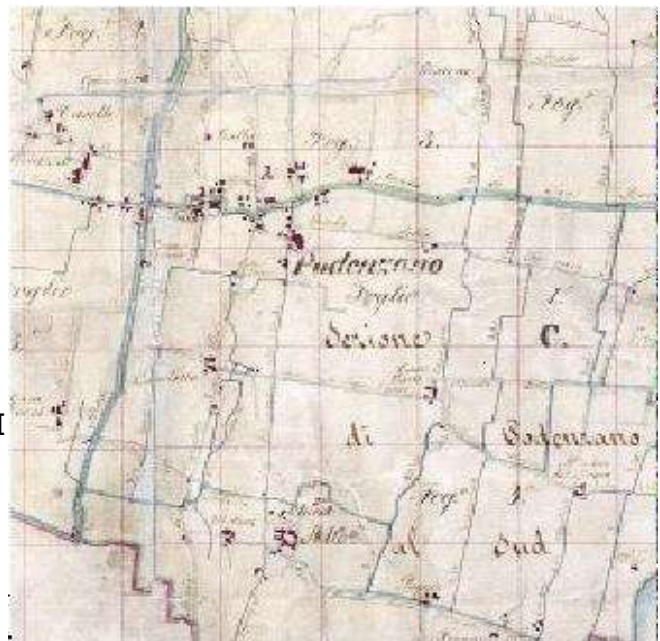
L'Assessore: ROBERTO SANTACROCE

Il Segretario: MARTA PAGLIARULO

Ufficio di Piano: PIEGUIDO FERRARI

AGRADI, ISABELLI BUSCHI

I Tecnici: LIVIO ROSSI, SOPHIA MAGGI



INDICE NORME REGOLAMENTARI

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	11
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	11
Art. 1.1.1 – Finalità	11
Art. 1.1.2 – Campo di applicazione e oggetto del RUE	11
Art. 1.1.3 – Validità ed efficacia delle disposizioni del RUE.....	12
Art. 1.1.4 – Elaborati costitutivi del RUE.....	13
Art. 1.1.5 – Misure di salvaguardia e norme transitorie	15
Art. 1.1.6 – Rapporti con altri piani comunali	15
Art. 1.1.7 – Costruzioni in contrasto con il R.U.E.	16
CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	16
Art. 1.2.1 – Modalità di attuazione del Piano.....	16
Art. 1.2.2 – Interventi urbanistici preventivi - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	17
Art. 1.2.3 - Interventi edilizi assoggettati ad altri strumenti urbanistici di pianificazione di settore.....	18
Art. 1.2.4 – Realizzazione di opere pubbliche assoggettate alla specifica normativa statale e regionale.....	18
CAPO III – SPORTELLO UNICO.....	18
Art. 1.3.1. – Sportello Unico per l’Edilizia (S.U.E.)	18
Art. 1.3.2. – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)	19
CAPO IV – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	20
Art. 1.4.1 – Competenze	20
Art. 1.4.2 – Composizione e nomina della commissione	20
Art. 1.4.3 – Funzionamento della commissione	21
Art. 1.4.4 – Contenuto dell’attività di valutazione della commissione per interventi in ambiti soggetti a vincolo paesistico	23
Art. 1.4.5 – Dichiarazione di indirizzi della commissione.....	23
CAPO V – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	24
Art. 1.5.1 – Definizioni dei parametri degli oggetti e degli indici urbanistici.....	24
Art. 1.5.2 – Tipologie di interventi edilizi	32

Art. 1.5.3 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (art. 7 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	32
Art. 1.5.3 bis – Attività edilizia in aree parzialmente pianificate (art. 8 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	32
Art. 1.5.4 – Titoli abilitativi per interventi edilizi diretti (art. 9 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	33
Art. 1.5.5 – Procedure abilitative speciali (art. 10 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	33
Art. 1.5.6 – S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (artt. 13 – 14 – 15 - 16 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	34
Art. 1.5.7 – Permesso di Costruire (artt. 17 – 18 e 19 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	35
Art. 1.5.8 – Permesso di Costruire in deroga (art. 20 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	35
CAPO VI – VALUTAZIONE PREVENTIVA	35
Art. 1.6.1 – Valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013 e ss.m.ii.)	35
CAPO VII – MODIFICHE PROGETTUALI A TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI – PROCEDURE.....	36
Art. 1.7.1 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	36
Art. 1.7.2 – Varianti in corso d’opera (art. 22 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)	37
Art. 1.7.3 – Variazioni essenziali (art. 14 bis L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.)	37
CAPO VIII – PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME.....	38
Art. 1.8.1 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame (art. 27 L.R. 15/2013).....	38
CAPO IX – VIGILANZA SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA E SANZIONI (L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 e ss.mm.ii.)	38
Art. 1.9.1 – Riferimenti normativi.....	38
CAPO X – VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ	39
Art. 1.10.1 – Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (art. 23 L.R 15/2013 e ss.mm.ii.)	39
Art. 1.10.2 – Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria	41
Art. 1.10.3 – Sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità di un immobile	41
TITOLO 2 – REGOLAMENTAZIONE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA	42
CAPO I USI DEL TERRITORIO	42
Art. 2.1.1 – Classificazione delle destinazioni d’uso.....	42
Art. 2.1.2 – Specifiche delle destinazioni d’uso	44
Art. 2.1.3 – Attribuzione e disciplina della destinazione d’uso effettiva ad un immobile.....	49
CAPO II DISCIPLINA DELLE DISTANZE	49

Art. 2.2.1 – Tipologie oggetto di disciplina delle distanze.....	49
Art. 2.2.2 – Indice di Visuale Libera (IVL).....	50
Art. 2.2.3 – Distanze tra edifici (D.E.).....	50
Art. 2.2.4 – Distanze dai confini di proprietà, stradale e d’ambito (D.C.)	51
Art. 2.2.5 – Deroghe	52
CAPO III SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	55
Art. 2.3.1 - Contenuti e Obiettivi	55
Art. 2.3.2 - Elementi del sistema insediativo storico	55
Art. 2.3.3 – Perimetro del centro storico e zone urbane storiche.....	55
Art. 2.3.4 – Edifici e manufatti di valore storico testimoniale e beni culturali immobili disciplinati dal D.Lgs. 42/2004	65
Art. 2.3.5 – Insediamenti di valore storico architettonico o ambientale.....	68
Art. 2.3.6 - Viabilità storica	69
Art. 2.3.7 - Aree di interesse storico e archeologico.....	69
CAPO IV AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	72
Art. 2.4.1 – Contenuti e Obiettivi	72
Art. 2.4.2 – Cartografia di riferimento.....	72
Art. 2.4.3 – Destinazioni d’uso ammesse.....	72
Art. 2.4.4 – Prescrizioni generali	74
Art. 2.4.5 – Centro abitato/Limite del Territorio Urbanizzato	76
Art. 2.4.6– Ambiti residenziali a bassa densità edilizia	76
Art. 2.4.7 – Ambiti residenziali a media densità edilizia	77
Art. 2.4.8 –Ambiti residenziali ad alta densità edilizia	78
Art. 2.4.9 – Ambiti residenziali in corso di attuazione.....	79
Art. 2.4.10–Ambiti da assoggettare a sostituzione edilizia	79
Art. 2.4.11 – Ambiti a verde privato	81
CAPO V – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	82
Art. 2.5.1 – Cartografia di riferimento.....	82
Art. 2.5.2 – Destinazioni d’uso ammesse.....	83
Art. 2.5.3 – Prescrizioni generali	85
Art. 2.5.4 – Ambiti specializzati per attività produttive	91
Art. 2.5.5 – Ambiti produttivi da assoggettare a sostituzione edilizia.....	92
Art. 2.5.6 – Ambiti per attività produttive in corso di attuazione.....	94

Art. 2.5.7 – Ambiti per attività produttive già dotati di Piano Particolareggiato	94
Art. 2.5.8 – Ambiti di valenza sovra comunale con caratteristiche di APEA.....	95
Art. 2.5.9 – Ambiti da assoggettare a Piano di Recupero	95
Art. 2.5.10 – Ambiti per servizi tecnologici privati	96
CAPO VI TERRITORIO RURALE.....	97
Art. 2.6.1 Contenuti e obiettivi.....	97
Art. 2.6.2 – Cartografia di riferimento.....	97
Art. 2.6.3 – Partizione del territorio rurale	97
Art. 2.6.4 – Definizioni e destinazioni d’uso connesse all’attività agricola	98
Art. 2.6.5 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	100
Art. 2.6.6 – Ambiti periurbani	101
Art. 2.6.7 – Aree di particolare valore naturale e ambientale	102
Art. 2.6.8 – Insediamenti rurali nel territorio extraurbano	102
Art. 2.6.9 – Interventi edilizi non connessi all'attività agricola	102
Art. 2.6.10 – Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole	107
Art. 2.6.11 – Nuova costruzione di abitazioni agricole	107
Art. 2.6.12 – Nuova costruzione di fabbricati di servizio agricoli	109
Art. 2.6.13 – Nuova costruzione di fabbricati per allevamenti agricoli aziendali	109
Art. 2.6.14 – Nuova costruzione per colture aziendali in serra.....	110
Art. 2.6.15 – Nuova costruzione di fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali	111
Art. 2.6.16 – Nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo complementare	111
Art. 2.6.17 – Nuova costruzione di fabbricati per allevamenti industriali	112
Art. 2.6.18 – Nuova costruzione di fabbricati specialistici per coltivazioni industriali	112
Art. 2.6.19 – Piani di sviluppo dell’azienda agricola (P.S.A.).....	113
Art. 2.6.20 – Attività agrituristiche	113
CAPO VII – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	116
Art. 2.7.1 - Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	116
Art. 2.7.2 - Disciplina delle attrezzature e degli spazi collettivi	116
Art. 2.7.3 - Parcheggi pubblici e privati: requisiti tipologici	120
Art. 2.7.4 - Dotazioni minime di parcheggi privati	121
Art. 2.7.5 – Dotazioni territoriali previste in cessione	122
Art. 2.7.6 - La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale.....	125
Art. 2.7.7 – Ambiti per la distribuzione dei carburanti.	126

CAPO VIII SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'	127
Art. 2.8.1. - Classificazione delle strade	127
Art. 2.8.2 - Tipologia delle strade negli ambiti consolidati e di nuova previsione	128
Art. 2.8.3 - Strade private in territorio rurale.....	129
CAPO IX – VINCOLI E RISPETTI	129
Art. 2.9.1 Disciplina degli aspetti condizionanti del territorio – Tutele e Rispetti.....	129
CAPO X – NORME GENERALI SULLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	130
Art. 2.10.1 – Norme Generali.....	130
CAPO XI– PRESCRIZIONI EDILIZIE.....	131
Art. 2.11.1 – Classificazione dei locali	131
Art. 2.11.2 – Caratteristiche minime dei locali di nuova costruzione.....	132
Art. 2.11.3 – Impianti di ventilazione totale.....	135
Art. 2.11.4 – Soffitti inclinati	135
Art. 2.11.5 – Classificazione dei piani	135
Art. 2.11.6 – Locali al piano terreno	136
Art. 2.11.7 – Piani seminterrati.....	136
Art. 2.11.8 – Sottotetti di nuova costruzione.	136
Art. 2.11.9 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	137
Art. 2.11.10 – Autorimesse	139
Art. 2.11.11 – Caratteristiche minime dei locali risanati e/o ristrutturati.....	139
Art. 2.11.12 – Requisiti igienici delle case rurali, pertinenze e stalle	140
CAPO XII – PRESCRIZIONI TECNICO – IGIENICHE	140
Art. 2.12.1 – Salubrità del terreno.....	140
Art. 2.12.2 – Isolamento dall’umidità	140
Art. 2.12.3 – Isolamento termico	141
Art. 2.12.4 – Isolamento acustico.....	141
Art. 2.12.5 – Smaltimento delle acque di scarico.....	142
Art. 2.12.6 – Servizi igienici, canne di aspirazione, canne di scarico, impianti di riscaldamento	144
Art. 2.12.7 – Rifornamento idrico – impianto sollevamento acqua – pozzi.	146
Art. 2.12.8 – Ventilazione di camere oscure laboratori ecc. impianti termici di condizionamento.	146
Art. 2.12.9 – Serbatoi di carburanti e di combustibili	147
Art. 2.12.10 – Cucine in nicchia	147

Art. 2.12.11 – Demolizioni – precauzioni igieniche.....	148
Art. 2.12.12 – Impianto elettrico.....	148
CAPO XIII – IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SICUREZZA	148
Art. 2.13.1 – Copertura.....	148
Art. 2.13.2 – Pareti divisorie	149
Art. 2.13.3 – Scale ed ascensori.....	149
Art. 2.13.4 – Canne fumarie – caratteristiche	150
Art. 2.13.5 - Installazione di bombole di gas liquefatto per uso domestico.....	151
Art. 2.13.6 – Rinvio a leggi particolari.....	152
Art. 2.13.7 – Piscine	152
CAPO XIV – ARREDO URBANO ED ELEMENTI ACCESSORI.....	153
Art. 2.14.1 – Decoro generale.....	153
Art. 2.14.2 – Piccole strutture leggere da giardino	153
Art. 2.14.3 – Manutenzione delle facciate di edifici	154
Art. 2.14.4 – Stati di pericolosità derivanti da beni immobili	155
Art. 2.14.5 – Tabelle stradali e numeri civici – segnaletica.....	155
Art. 2.14.6 – Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici	155
Art. 2.14.7 – Vetrine, insegne - targhe, tende (su suolo pubblico e private), esposizione di merci su spazi pubblici-.....	156
Art. 2.14.8 – Criteri per la collocazione di de hors su aree pubbliche, private ad uso pubblico e su aree private.	157
Art. 2.14.9 – Criteri per la collocazione su suolo pubblico, privato ad uso pubblico o privato, di altre strutture quali chioschi, gazebo, pergotende, edicole ed altre opere di arredo urbano in genere nonché di opere a titolo precario.	166
Art. 2.14.10 – Recinzioni permanenti, provvisorie, cieche, punte.....	168
Art. 2.14.11 – Uscite dalle autorimesse e rampe	168
Art. 2.14.12 – Elementi aggettanti	170
Art. 2.14.13 – Coperture.....	170
Art. 2.14.14 – Marciapiedi e porticati.....	170
Art. 2.14.15 – Impalcature e ponteggi	170
Art. 2.14.16 – Nicchie e spazi per i contatori del gas.....	171
Art. 2.14.17 – Aree verdi e parchi di proprietà privata	171
Art. 2.14.18 – Depositi di materiale	171

Art. 2.14.19 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari, eliminazione delle barriere architettoniche in edifici pubblici	171
Art. 2.14.20 – Impianti per lavorazioni insalubri.....	172
CAPO XV – INQUINAMENTO LUMINOSO	172
Art. 2.15.1 – Modalità di analisi	172
Art. 2.15.2 – Definizioni	172
Art. 2.15.3 – Zone di protezione dall’inquinamento luminoso	173
Art. 2.15.4 – Nuovi impianti di illuminazione.....	173
TITOLO 3 – REGOLAMENTO INTEGRATIVO PER LA TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO E PER LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRARIO	175
CAPO I – NORME GENERALI SUL VERDE PUBBLICO E PRIVATO.....	175
Art. 3.1.1 - Oggetto.....	175
Art. 3.1.2 – Norme di esclusione	176
Art. 3.1.3 – Definizione di aree di pertinenza	176
Art. 3.1.4 – Nuovi impianti	176
Art. 3.1.5 – Scelta delle specie dei nuovi impianti e nelle sostituzioni.....	177
Art. 3.1.6 – Abbattimenti	179
Art. 3.1.7 – Sostituzione a seguito di abbattimenti	180
Art. 3.1.8 – Potature	180
Art. 3.1.9 – Danneggiamenti	181
Art. 3.1.10 – Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere	181
Art. 3.1.11 – Difesa fitosanitaria	181
Art. 3.1.12 – Manutenzione ed interventi a carico dell’Amministrazione Comunale.....	181
Art. 3.1.13 – Presa in carico di aree verdi da parte del Comune.	182
CAPO II – ALBERI DI PREGIO	184
Art. 3.2.1 – Individuazione degli alberi di pregio a salvaguardia degli elementi naturali del paesaggio agrario (gelsi, farnie, aceri campestri, salici)	184
Art. 3.2.2 – Indicazioni per i proprietari	184
Art. 3.2.3 – Divieto di incendio e diserbo delle sponde dei fossi, corsi d’acqua ed aree incolte	185
Art. 3.2.4 – Sfalci dei fossi e controllo della vegetazione presso le strade	185
Art. 3.2.5 – Salvaguardia del sistema idrico superficiale e sotterraneo	186
Art. 3.2.6 – Salvaguardia delle siepi e dei macchioni arbustivi	186
CAPO III – PARCHI E GIARDINI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE ..	187

Art. 3.3.1 – Salvaguardia dei parchi e giardini di pregio storico, architettonico ed ambientale
 187

ALLEGATI

- Allegato 1 – Delibera di Giunta Regionale n. 699 del 15/06/2015
- Allegato 2 - Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale
- Allegato 3 - Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale di nuovo inserimento nel territorio urbanizzato
- Allegato A.2 – Schema di convenzione urbanistica tipo
- Allegato A.3 – schema atto unilaterale d’obbligo per le costruzioni in zona agricola
- Allegato A.4 – Schema di convenzione per l’attività estrattiva
- Allegato A.5 – Criteri di calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione – costo di costruzione)
- Allegato A.6
 - A. Criteri per il rilascio della autorizzazioni comunali per l’esercizio delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa in medie strutture (Art. 8 comma 3 D.Lgs 114/98, art. 6 L.R. 14/99)
 - B. Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazione commerciali (Art. 8 comma 4 D.Lgs 114/98)
- Allegato A.6.1. Relazione tecnica di supporto al rinnovo atto comunale che determina i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture – regolamento in materia di commercio ed allegati cartografici

TAVOLE

- RUE01a Assetto territoriale N-O (1:5000)
- RUE 01b Assetto territoriale N-E (1:5000)
- RUE 01c Assetto territoriale S-O (1:5000)
- RUE 01d Assetto territoriale S-E (1:5000)
- RUE 02a Territorio urbanizzato Capoluogo area Nord (1:2000)
- RUE 02b Territorio urbanizzato Capoluogo area Sud (1:2000)
- RUE 02c Territorio urbanizzato Gariga, I Casoni, Turro (1:2000)
- RUE 02d Territorio urbanizzato San Polo, Crocetta e centri minori (1:2000)
- RUE 02e Territorio urbanizzato Altoé, Maiano, Verano, Due Case e centri minori (1:2000)
- RUE 03 Disciplina particolareggiata (1.1000)
- PSC - RUE 04a Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti N-O (1:5000)
- PSC - RUE 04b Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti N-E (1:5000)
- PSC - RUE 04c Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti S-O (1:5000)
- PSC - RUE 04d Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti S-E (1:5000)
- PSC – RUE 05 Aspetti condizionanti – Vincoli idrogeologici e idraulici (1:10.000)

ALLEGATI ALLE TAVOLE

- PSC - RUE Allegato 1: Scheda dei vincoli

Le tavole denominate "PSC – RUE 04 Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti" e "PSC – RUE 05 Aspetti condizionanti – Vincoli idrogeologici e idraulici" del PSC e del RUE, costituiscono la tavola dei vincoli ai sensi dell'art.19 della L.R.20/2000. La suddetta tavola dei vincoli è corredata dalla Scheda dei Vincoli del PSC e del RUE allegata al RUE.

VALSAT

- V01 Compatibilità ambientale alla trasformazione urbanistica
- V02 Compatibilità strutturale alla trasformazione urbanistica
- VALSAT R Relazione

ALLEGATI ALLA VALSAT

- VALSAT SR Sintesi non tecnica
- Dichiarazione di Sintesi

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 – Finalità

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene la disciplina generale delle tipologie, dei modi di attuazione e delle destinazioni d'uso degli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente, le norme igienico - edilizie attinenti alle attività di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edili, nonché la disciplina degli elementi architettonici, urbanistici e degli spazi verdi (art. 29 L.R. 20/2000).

Art. 1.1.2 – Campo di applicazione e oggetto del RUE

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

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

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.

3. Il RUE stabilisce per gli ambiti del territorio individuati dal PSC ed in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi.

4. Il Regolamento contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli di trasformazione degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;

- gli elaborati progettuali richiesti per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e per la domanda di Permesso di Costruire;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
- le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

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

Art. 1.1.3 – Validità ed efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il RUE contiene le norme attinenti l'attività di trasformazione, trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi caratterizzanti l'ambiente urbano.

2. Il RUE è in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.

3. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

4. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

5. I titoli abilitativi rilasciati e le SCIA / CILA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, ovvero istruibili ed esaminabili in quanto complete degli elaborati tecnici e grafici previsti per legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

6 Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o a SCIA e CILA già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore;

7. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.

8. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso anche parzialmente in contrasto.

9. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie di PSC e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.

In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

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

11. In caso di modifica delle norme sovra ordinate (nazionali e regionali) quanto disciplinato dal presente Regolamento deve intendersi direttamente modificato ed adeguato salvo sia previsto un atto esplicito di recepimento delle norme modificate.

Art. 1.1.4 – Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è composto dai seguenti elaborati:

NORME E REGOLAMENTI

- Regolamento Urbanistico Edilizio

ALLEGATI

- Allegato 1 – Delibera di Giunta Regionale n. 699 del 15/06/2015
- Allegato 2 - Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale
- Allegato 3 - Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale di nuovo inserimento nel territorio urbanizzato
- Allegato A.2 – Schema di convenzione urbanistica tipo
- Allegato A.3 – schema atto unilaterale d’obbligo per le costruzioni in zona agricola
- Allegato A.4 – Schema di convenzione per l’attività estrattiva
- Allegato A.5 – Criteri di calcolo del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione – costo di costruzione)
- Allegato A.6
- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni comunali per l’esercizio delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa in medie strutture (Art. 8 comma 3 D.Lgs 114/98, art. 6 L.R. 14/99)
- Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali (Art. 8 comma 4 D.Lgs 114/98)

- Allegato A.6.1. Relazione tecnica di supporto al rinnovo atto comunale che determina i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture – regolamento in materia di commercio ed allegati cartografici

TAVOLE

- RUE01a Assetto territoriale N-O (1:5000)
- RUE 01b Assetto territoriale N-E (1:5000)
- RUE 01c Assetto territoriale S-O (1:5000)
- RUE 01d Assetto territoriale S-E (1:5000)
- RUE 02a Territorio urbanizzato Capoluogo area Nord (1:2000)
- RUE 02b Territorio urbanizzato Capoluogo area Sud (1:2000)
- RUE 02c Territorio urbanizzato Gariga, I Casoni, Turro (1:2000)
- RUE 02d Territorio urbanizzato San Polo, Crocetta e centri minori (1:2000)
- RUE 02e Territorio urbanizzato Altoé, Maiano, Verano, Due Case e centri minori (1:2000)
- RUE 03 Disciplina particolareggiata (1.1000)
- PSC - RUE 04a Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti N-O (1:5000)
- PSC - RUE 04b Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti N-E (1:5000)
- PSC - RUE 04c Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti S-O (1:5000)
- PSC - RUE 04d Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti S-E (1:5000)
- PSC – RUE 05 Aspetti condizionanti – Vincoli idrogeologici e idraulici (1:10.000)

ALLEGATI ALLE TAVOLE

- PSC - RUE Allegato 1: Scheda dei vincoli

Le tavole denominate “PSC – RUE 04 Aspetti condizionanti – Tutele e rispetti” e “PSC – RUE 05 Aspetti condizionanti – Vincoli idrogeologici e idraulici” del PSC e del RUE, costituiscono la tavola dei vincoli ai sensi dell’art.19 della L.R.20/2000. La suddetta tavola dei vincoli è corredata dalla Scheda dei Vincoli del PSC e del RUE allegata al RUE.

VALSAT

- V01 Compatibilità ambientale alla trasformazione urbanistica
- V02 Compatibilità strutturale alla trasformazione urbanistica
- VALSAT R Relazione

ALLEGATI ALLA VALSAT

- VALSAT SR Sintesi non tecnica
- Dichiarazione di Sintesi

2. Le prescrizioni del presente RUE devono intendersi conformi al PSC e modificabili solo secondo le procedure previste dalle normative sovraordinate.

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

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

Art. 1.1.5 – Misure di salvaguardia e norme transitorie

1. A decorrere dalla data di approvazione e di efficacia del RUE sono abrogate le disposizioni regolamentari del Comune in contrasto con le norme in esso contenute.

2. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Recupero Urbano, Programmi di Riqualficazione Urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla convenzione, dall'atto unilaterale d'obbligo e/o da quanto previsto dalla specifica legislazione in materia.

Art. 1.1.6 – Rapporti con altri piani comunali

1. Il rilascio di permessi di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC, di Piani urbanistici attuativi (PUA) o di altri strumenti urbanistici aventi valore di PUA è ammesso per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e comunque nei limiti individuati dall'art. 20 della L.R. 15/2013.

2. I PUA e gli altri strumenti urbanistici aventi valore di PUA con convenzione urbanistica approvata, in attesa o in corso di esecuzione, già completati e attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla convenzione e/o delle norme vigenti in materia. I PUA in cui l'edificazione dei lotti non si è ancora conclusa mantengono invariati gli indici di edificabilità (espressi in S.U. e/o V.U.) stabiliti dall'originaria convenzione urbanistica.

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

4. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalle norme vigenti, un'utilizzazione diversa, fermo restando il carattere pubblico delle stesse e il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

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

Art. 1.1.7 – Costruzioni in contrasto con il R.U.E.

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

CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 1.2.1 – Modalità di attuazione del Piano

1. Il RUE ed il POC vengono attuati attraverso le modalità previste dalle Leggi Regionali vigenti di cui alla L.R. 20/2000 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni e ai sensi della nuova Legge Urbanistica L.R. 24/2017 per quanto concerne la fase transitoria. fra le quali:

- a) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) Piani di Riqualificazione Urbana
- c) Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Pubblica
- d) Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata
- e) Piano Urbanistico Attuativo per l'edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P)
- f) Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per gli Insediamenti Produttivi di Iniziativa Pubblica
- g) Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per gli Insediamenti Produttivi di Iniziativa Privata
- h) Programmi Integrati d'intervento
- i) Interventi edilizi diretti
- j) Permesso Di Costruire
- k) Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
- l) Interventi Edilizi assoggettati a comunicazione di inizio lavori asseverata C.I.L.A. ai sensi dell'art. 7 L.R. 15/2013
- m) Attività Edilizia Libera
- n) Interventi Edilizi assoggettati ad altri strumenti urbanistici sovraordinati e di pianificazione di settore
- o) Realizzazione di Opere Pubbliche assoggettate alla specifica normativa statale e regionale

Art. 1.2.2 – Interventi urbanistici preventivi - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. Nelle zone ove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo, la richiesta di titolo abilitativo è subordinata alla previa approvazione del piano stesso secondo la procedura di cui all'Allegato A. "Modalità e termini per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000 e s.m.i.. e ai sensi della nuova Legge Urbanistica L.R. 24/2017 per quanto concerne la fase transitoria.
2. L'approvazione di un PUA o di sue varianti è subordinata all'esito favorevole della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e successive modifiche e integrazioni e della L.R. n.9/2008.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
4. i PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani di recupero di cui all'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - b) i programmi (o piani) di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19; in tal caso il piano assume il valore e produce gli effetti del P.U.A.;
 - c) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di iniziativa pubblica di cui alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 , della L.R. 47/78 ed art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
 - d) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di iniziativa privata di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 , della L.R. 47/78 ed art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.;
 - e) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - f) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - g) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di iniziativa privata attuati secondo le modalità di cui agli artt. 25 e 49 della L.R. 47/78 , dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ;
 - h) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179;
 - i) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla L. 4 dicembre 1993, n. 493.
 - j) Piani di Sviluppo Aziendali da attuarsi preventivamente agli interventi edilizi nelle zone agricole secondo le indicazioni di cui alla L.R. 05/05/1977 n. 18 e ss.mm.ii. .
5. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
6. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della L. R. n. 20/2000.
7. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
8. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera,

adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui agli articoli successivi e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

9. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

10. Qualora all'interno di un'area assoggettata a permesso di costruire convenzionato o a PUA siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri enti territoriali, ovvero aree di proprietà di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il preventivo rilascio del nulla osta sul progetto tecnico da parte dell'Ente. Le aree di proprietà degli Enti di cui al presente comma non determinano capacità edificatoria.

11. Nel caso gli edifici esistenti compresi in aree sottoposte a strumenti urbanistici preventivi, in attesa dell'approvazione dei medesimi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

Art. 1.2.3 - Interventi edilizi assoggettati ad altri strumenti urbanistici di pianificazione di settore

1. Gli interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti sono subordinati alle procedure previste dalla disciplina specifica.

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

Art. 1.2.4 – Realizzazione di opere pubbliche assoggettate alla specifica normativa statale e regionale.

1. Le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti; di interesse regionale e provinciale, di interesse e di competenza dei Comuni sono realizzate secondo le specifiche normative di settore.

2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica vigenti al momento della progettazione dell'opera.

CAPO III – SPORTELLO UNICO

Art. 1.3.1. – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello Unico per l'Edilizia, struttura eventualmente costituita in forma associata tra i comuni contermini.

2. Lo Sportello unico per l'edilizia fornisce ai cittadini e agli operatori e tecnici dei settori interessati una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. I compiti, le funzioni e le competenze dello Sportello Unico per l'Edilizia, in relazione alle funzioni ed alle competenze attribuite allo Sportello Unico per le Attività Produttive – S.U.A.P. ove costituito e di cui al D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii., sono definiti dai comuni interessati con eventuale apposito regolamento integrativo del presente RUE.

Art. 1 3.2. – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (ex D.P.R. 447/1998 come modificato dal D.P.R. 440/2000) è disciplinato dal D.P.R. 160/2010 e dall'art. 5 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii..
2. Per le finalità di cui all'articolo 2, comma 1, del D.P.R. 160/2010, è individuato il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59. Rientrano tra gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni
3. 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.
4. Resta salvo quanto previsto dal D.Lgs 31/03/1998 n. 114 in merito al settore del commercio.
5. Rimane fatto salvo quanto disposto dall'articolo 27 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, secondo la previsione di cui all'articolo 4, in ordine al procedimento di valutazione di impatto ambientale. Le competenze e le procedure relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento sono disciplinate ai sensi degli articoli 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128 , e, nelle more della loro attuazione, dalla normativa vigente.

CAPO IV – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**Art. 1.4.1 – Competenze**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal presente titolo.

2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:

- strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- piani urbanistici preventivi richiesti dagli strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- progetti unitari relativi ad interventi di recupero edilizio di immobili ricadenti negli insediamenti di interesse storico e loro varianti essenziali.

3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale; il parere della Commissione, obbligatorio ma non vincolante, è richiesto in merito a:

- interventi da realizzare sui beni soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 e 11 del D.lgs. n. 42/2004;
- interventi da realizzare nelle zone di interesse paesaggistico di cui agli artt. 142 e segg. del D.lgs. n. 42/2004
- interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al ripristino tipologico;
- opere edili per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati;
- interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera h) dell'Allegato 1 alla L.R. 15/2013 e ss.ms.ii.;
- per modifiche al presente R.U.E. .

4. Il Responsabile del Servizio, ad insindacabile giudizio, ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza che interessano immobili di particolare pregio e/o rilevanza ambientale, storica, testimoniale, paesaggistica e territoriale.

Art. 1.4.2 – Composizione e nomina della commissione

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione, è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da :

- a) dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, per la particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano, ovvero da un suo delegato in qualità di Presidente, senza diritto di voto
- b) da n. 5 membri esperti in urbanistica, edilizia, arte, storia, pianificazione territoriale e in tutela dell'ambiente da nominare fra:

- laureati in scienze geologiche;
- laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
- laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
- laureati in ingegneria/architettura per l'ambiente ed il territorio;
- diplomati in materie tecniche;

Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; i membri restano comunque in carica fino all'esecutività della delibera di Consiglio Comunale di nomina dei nuovi commissari.

I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente o cinque volte nell'arco dell'anno solare, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, il Consiglio Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

Segretario della Commissione, è un membro indicato dalla Commissione; può presenziare ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

Art. 1.4.3 – Funzionamento della commissione

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno cinque giorni prima della seduta; in casi di urgenza la convocazione, può essere comunicata a mezzo mail, p.e.c., telefonico e deve pervenire almeno un giorno prima della seduta; è inoltre possibile aggiornare la convocazione della Commissione da parte del Presidente durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano presenti tutti i componenti o che ne sia data comunicazione tempestiva anche agli assenti e che tale nuova convocazione venga iscritta a verbale.
3. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente e in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
4. Alle sedute della Commissione può partecipare, in qualità di uditore il Sindaco e/o l'Assessore all'Urbanistica e all'Ambiente.
5. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento secondo l'ordine di presentazione.

6. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 giorni dal ricevimento degli atti nel caso di istanze di permesso di costruire, in un termine superiore nel caso di istanze di provvedimento conclusivo del procedimento unico SUAP presentate ai sensi del D.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii., e di 30 giorni dal deposito della S.C.I.A. o dal ricevimento dell'ultima integrazione richiesta. Decorso tale termine senza che la Commissione abbia espresso il suo parere, il Responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui alla Legge n. 241/90.

7. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime i pareri:

- favorevole con o senza prescrizioni;
- di sospensione e di contestuale richiesta integrazioni purché adeguatamente motivata;
- contrario, purché adeguatamente motivato.

Ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente che esprime il proprio parere in deroga al disposto dell'art. 1.4.2 lett. a).

8. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per la convocazione del progettista per chiari menti sulle scelte progettuali, o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono comunque avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 6.

9. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, o comunque in qualsiasi modo prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

10. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno;

8. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 27 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

9. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta.

10. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.

11. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiederne copia della pratica edilizia.

12. Ai componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è attribuito un gettone di presenza, il cui è determinato ai sensi di legge.

Art. 1.4.4 – Contenuto dell'attività di valutazione della commissione per interventi in ambiti soggetti a vincolo paesistico

1. Per quanto riguarda gli interventi in ambito soggetto a vincolo paesaggistico e pertanto sottoposti al procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 e segg. del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ad esempio D.P.R. 1/2017 *Autorizzazione paesaggistica semplificata*), gli aspetti principali da considerare nella valutazione degli interventi di trasformazione proposti sono quelli definiti dall'art. 9 dell'Accordo Ministero - Regioni del 19/04/2001 e dell'art. 3 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., essi riguardano:

- la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei piani;
- la coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
- la congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti del vincolo;
- la correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

2. Analizzando nel merito le fasi sopra delineate, si rileva che, riguardo alla valutazione prevista al punto 1), la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del PTCP e del PSC dove ne abbia attuato i contenuti e gli obiettivi ai sensi dell'art. 24 e 28 della ex L.R. 20/00 e s.m.i..

3. Per quanto riguarda l'attività di verifica di cui ai precedenti punti 1) e 2) si richiamano, ai fini della valutazione della Relazione Paesaggistica, i contenuti indicati dal D.P.C. M. 12/12/2005.

Art. 1.4.5 – Dichiarazione di indirizzi della commissione

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento denominato "*Dichiarazione di indirizzi*", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:

- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
- criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva;
- regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
- possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere;

- chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante) ;
- correttezza deontologica;
- criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi;
- idoneità di firma del progettista (ai sensi della vigente legislazione).

La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.

Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

CAPO V – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 1.5.1 – Definizioni dei parametri degli oggetti e degli indici urbanistici

Parametri e indici urbanistici da D.G.R. n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m.i.

ALLEGATO II DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) NB: l'asterisco (*) contrassegna le DTU, introdotte o modificate rispetto alle previgenti, in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata 20.10.2016.

Voce / Acronimo / Definizione

1. **Superficie territoriale STER** : Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. **Superficie fondiaria SF** : superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. **Indice di edificabilità territoriale IT** : quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. **Ambito** : parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

5. **Comparto** : porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6. **Lotto** : porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7. **Unità fondiaria** : porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - 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.
8. **Superficie minima di intervento** : area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9. **Carico urbanistico CU** : fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10. **Dotazioni territoriali DT** : infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11. **Sedime** : impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12. **Superficie coperta SCO** : superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13. **Superficie permeabile SP** : porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

14. **Indice di permeabilità IPT/IPF** : rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

15. **Indice di copertura IC** : rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

16. **Superficie totale ST** : somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

17. **Superficie lorda SL** : somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

18. **Superficie utile SU** : superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie 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, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). 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).
- Ai fini del calcolo della Superficie Utile degli immobili non aventi destinazione residenziale, occorre conteggiare anche le tettoie aventi profondità superiore a 1,50 m.

19. **Superficie accessoria SA** : superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
- i vani scala interni alle unità immobiliari pagina 23 di 152 computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

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, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline (vedi definizione n.53); • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59);
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);
- i pergolati a terra (vedi definizione n.54);
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).

21. **Superficie complessiva SC**: somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

22. **Superficie calpestabile** : superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento

23. **Parti comuni / condominiali** : spazi catastalmente definiti come “parti comuni” in quanto a servizio di più unità immobiliari.

24. Area dell'insediamento all'aperto AI : 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.

25. Sagoma : Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

26. Volume totale o volumetria complessiva VT : volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

26.bis 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.

27. Piano di un edificio : spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

28. Piano fuori terra : piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

29. Piano seminterrato : piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. 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 m 0,90 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 m -0,30 pagina 25 di 152 rispetto a quella del terreno circostante.

30. **Piano interrato** : piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'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 m 0,90.

31. **Sottotetto** : spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).

32. **Soppalco** : partizione orizzontale interna praticabile, 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.

33. **Numero dei piani** : è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)

34. **Altezza lorda** : 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. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

35. **Altezza del fronte** : l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

36. **Altezza dell'edificio** : altezza massima tra quella dei vari fronti.

37. **Altezza utile** : altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

38. **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 m 1,80.

39. **Distanze** : lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che

ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.

40. **Indice di visuale libera IVL** : rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

41. **Volume tecnico** : sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).

42. **Vuoto tecnico** : camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.

43. **Unità immobiliare** : porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

44. **Alloggio** : unità immobiliare destinata ad abitazione.

45. **Unità edilizia UE** : unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia 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.

46. **Edificio** : costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

47. **Edificio unifamiliare** : per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

48. **Pertinenza** : opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
49. **Balcone** : elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
50. **Ballatoio** : elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51. **Loggia /Loggiato** : elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52. **Lastrico solare** : spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53. **Pensilina** : elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
54. **Pergolato** : struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
55. **Portico /porticato** : elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56. **Terrazza** : elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57. **Tettoia** : elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58. **Veranda** : locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59. **Tetto verde** : copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale 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).

Altre definizioni

60. 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)".

61. 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 tale definizione, nelle differenti casistiche dei settori merceologici, occorre comunque fare riferimento alla D.C.R. n 1253/'99, come modificata dalla D.C.R. n. 344/2002, dalla Del. Ass.Leg.va n. 155/2008 e s.m.i..

Art. 1.5.2 – Tipologie di interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi ammessi, previo eventuale ottenimento di idoneo titolo abilitativo, sono quelli individuati e definiti dall'Allegato 1 alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

2. Ogni successivo aggiornamento/modifica della normativa sovraordinata in materia comporta il contestuale adeguamento delle definizioni vigenti senza che sia necessario provvedere, ogniqualvolta, alla modifica del RUE..

Art. 1.5.3 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (art. 7 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio gli interventi previsti dall'art. 7, comma 1 della LR 15/2013.

Art. 1.5.3 bis – Attività edilizia in aree parzialmente pianificate (art. 8 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.).

1. Fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla LR 24/2017 sulla tutela e l'uso del territorio, gli interventi inerenti attività edilizia libera, di cui all'articolo 7, comma 1 della LR 15/2013, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 8, comma 1 della medesima norma, sono consentiti per i Comuni provvisti di Piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano operativo comunale (POC), fino all'approvazione del medesimo strumento e a seguito della scadenza del termine di efficacia dello stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

2. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal PUG, ovvero, in via transitoria, dal RUE o dal regolamento edilizio comunale.

Art. 1.5.4 – Titoli abilitativi per interventi edilizi diretti (art. 9 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. Fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla LR 24/2017, gli interventi inerenti attività edilizia libera, di cui all'articolo 7, comma 1 della LR 15/2013, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 8, comma 1 della medesima norma, sono consentiti per i Comuni provvisti di Piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano operativo comunale (POC), fino all'approvazione del medesimo strumento e a seguito della scadenza del termine di efficacia dello stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

2. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal PUG, ovvero, in via transitoria, dal RUE o dal regolamento edilizio comunale.

Art. 1.5.5 – Procedure abilitative speciali (art. 10 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 9:

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 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), 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 decreto legislativo 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 presente legge.

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non è richiesta la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli 23, 25 e 26. La medesima segnalazione è presentata per le opere private approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).

3. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'articolo 12, 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.

4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), 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. 1.5.6 – S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (artt. 13 – 14 – 15 - 16 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA...:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4, lettera a);

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), 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 che non presentano i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4, lettera a);

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 legge regionale 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;

e bis) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione, ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, che non presentano i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4, lettera c bis);

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 di cui all'articolo 22;

h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 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) abrogata.

l) abrogata.

m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;

2. 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.

Art. 1.5.7 – Permesso di Costruire (artt. 17 – 18 e 19 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. Per quanto concerne la disciplina del Permesso di Costruire si rimanda a quanto disposto dalla LR 15/2013, con particolare riferimento agli artt. 17, 18, 19 e 20.

Detti articoli disciplinano:

- interventi soggetti a Permesso di Costruire,
- procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire,
- caratteristiche ed efficacia del Permesso di Costruire,
- Permesso di Costruire in deroga.

2. Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m) della L.R. 15/2013;
- b) abrogata.
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 1.5.8 – Permesso di Costruire in deroga (art. 20 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. 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.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità 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, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree produttive dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7 ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 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).

CAPO VI – VALUTAZIONE PREVENTIVA**Art. 1.6.1 – Valutazione preventiva** (art. 21 L.R. 15/2013 e ss.m.ii.)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso

può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal regolamento edilizio, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

2. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formulazione della valutazione preventiva per decorrenza del termine.

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per cinque anni, a meno che non intervengano modifiche alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'articolo 12, comma 4, lettera d).

5. Tale somma è così di seguito determinata:

- per interventi edilizi minori assoggettabili a S.C.I.A. importo rimborso forfettario €. 52,00,
- per interventi edilizi assoggettabili a P. di C. importo rimborso forfettario €. 100,00,
- per interventi edilizi assoggettabili ad altre procedure amministrative più complesse importo rimborso forfettario €. 150,00.

CAPO VII – MODIFICHE PROGETTUALI A TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI – PROCEDURE

Art. 1.7.1 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a segnalazioni certificate di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite dalla LR 23/2004 e successive modifiche e integrazioni, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 10 e 13, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art. 3, ottavo comma, della L.R. n. 35 del 1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

3. In tali casi la segnalazione certificata di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte

integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 1.7.2 – Varianti in corso d'opera (art. 22 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.)

1. Sono realizzate con SCIA le varianti al titolo abilitativo che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.
2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, 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.
3. 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.
4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.
5. 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. 1.7.3 – Variazioni essenziali (art. 14 bis L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.)

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;
 - b) gli aumenti di entità superiore al 30 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 30 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 30 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 20 per cento ..., 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) abrogata.
 - 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 o all'Allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.

2. Gli interventi di cui alle lettere e) e f) non costituiscono variazione essenziale qualora sull'intervento difforme sia acquisita preventivamente l'autorizzazione o l'atto di assenso, comunque denominato, dell'amministrazione competente ovvero sia segnalato alla stessa l'inizio dei lavori, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

3. 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 con atto di coordinamento tecnico.

CAPO VIII – PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME

Art. 1.8.1 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame (art. 27 L.R. 15/2013).

1. 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.

2. 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.

3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal regolamento edilizio ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

CAPO IX – VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E SANZIONI (L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 e ss.mm.ii.)

Art. 1.9.1 – Riferimenti normativi.

1. Per quanto attiene alla vigilanza sull'attività edilizia e le relative sanzioni si rimanda, nel rispetto del principio della non duplicazione delle norme di cui alle disposizioni di cui alla L.R. 21 ottobre 2004 n. 23.

CAPO X – VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

Art. 1.10.1 – Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (art. 23 L.R 15/2013 e ss.mm.ii.).

1. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire, ad esclusione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). La stessa segnalazione è facoltativamente presentata dagli interessati nei casi di opere eseguite con CILA e nei casi di titolo in sanatoria.

2. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, l'attestazione di prestazione energetica, il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata. Ai fini del presente comma, la sicurezza strutturale degli immobili è attestata dal certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, dalla verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all'articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero dal certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47). La Giunta regionale, con atto di indirizzo assunto ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 19 del 2008, può definire modalità semplificate per l'accertamento dell'idoneità statica delle unità strutturali.

3. L'interessato presenta allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità corredata:

a) dalla comunicazione di fine dei lavori;

b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);

c) dal certificato di collaudo statico o dal certificato di rispondenza di cui all'articolo 19 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;

d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile presentata dal richiedente, quando prevista;

e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;

f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).

4. La Giunta regionale, con la modulistica edilizia unificata, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 3, lettera b), e la documentazione da allegare alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di semplificare e uniformare l'attività di verifica della completezza documentale.

5. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta sospende il termine per il controllo della segnalazione, il quale riprende a decorrere per il periodo residuo dal ricevimento degli atti.

6. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione della segnalazione, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di controllo della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.

7. Sono sottoposti a controllo sistematico:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

8. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 7, comunque in una quota non inferiore al 20 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.

9. Fuori dai casi di cui al comma 7, almeno il 20 per cento dei restanti interventi edilizi, indicati ai commi 1 e 2, è soggetto a controllo a campione.

10. I controlli sistematici e a campione sono effettuati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della segnalazione ovvero entro il termine perentorio di novanta giorni per gli interventi particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Entro tali termini il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:

a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22, o alla CILA, come integrata dalla comunicazione di fine lavori;

c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;

d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, verificando la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate e segnalando all'Agenzia delle entrate

eventuali incoerenze riscontrate.

11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale 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 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.

12. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

Art. 1.10.2 – Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria

1. Per gli edifici e loro parti che abbiano conseguito il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi delle leggi L. 28/02/1985 n. 47 (art. 31 e segg.) , L. 23/12/1994 n. 724 (art. 39 e segg) , L. 24 novembre 2003, n. 326 , è possibile presentare la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui alla all'art. 23 della L.R. 15/2013.

2. A seguito della concessione in sanatoria, ottenute ai sensi e per gli effetti delle normative richiamate al precedente comma 1, l'agibilità viene rilasciata anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari intervenute successivamente, qualora le opere per le quali si sia ottenuta la sanatoria non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di verifica sismica (attestate in conformità alle vigenti disposizioni normative) , di conformità e di sicurezza degli impianti (attestate secondo le vigenti normative) e di sicurezza circa la prevenzione incendio (attestata in conformità alle vigenti disposizioni normative).

3. Lo S.U.E. procederà alla verifica della documentazione tecnica di conformità allegata alla segnalazione di conformità urbanistica e di agibilità.

Art. 1.10.3 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità di un immobile

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico, strutturale o di pubblica incolumità il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. 1265/34 e ss.mm.ii., e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inagibile o inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:

a) le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

b) l'alloggio è da considerare improprio (a solo titolo esemplificativo edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a quella prevista dalle norme regionali e

dal presente Regolamento)

c) insufficienti requisiti di superficie (Superficie minima inferiore a 28 mq per alloggio) o di altezza (altezza media inferiore a m 2,70, salvo i casi ammessi da legislazioni e regolamenti) ;

d) insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione; e) mancanza di acqua potabile;

e) assenza di servizi igienici.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate assoggettate alle prescrizioni del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di difformità non sanabili delle opere realizzate rispetto a quanto a quanto dichiarato nella segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.

TITOLO 2 – REGOLAMENTAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I USI DEL TERRITORIO

Art. 2.1.1 – Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le funzioni insediabili nei diversi ambiti del territorio sono definiti come dalla successiva elencazione.

2. L'elencazione che segue non è da considerarsi esaustiva: eventuali destinazioni d'uso non espressamente contenute nell'elenco saranno individuate nelle diverse categorie, per analogia e per affinità. Diversamente per l'insediamento di usi non presenti nell'elenco e non individuabili per semplice analogia a quelli indicati sarà necessario procedere alla variante del presente strumento urbanistico.

3. Le tipologie di funzioni insediabili nel territorio sono le seguenti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza

A2 Residenza collettiva

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

B1 Esercizi commerciali di vicinato

B2 Pubblici esercizi

B3 Studi professionali ed uffici in genere

B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B8 Attività di parcheggio

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile;

B9.2 Attività di tipo religioso

B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali

B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

B13 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali

C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

C4.1 Attività per la logistica delle merci: Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato

C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica

C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);

C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

C7 Attività estrattive

D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili

D2 Allevamenti produttivi agricoli

D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

D4 Coltivazioni in serre fisse;

D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali

D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

E1 Attività ricettive alberghiere

E2 Attività ricettive extra alberghiere

E3 Campeggi

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità

F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali

F3 Reti e impianti tecnologiche

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

F6 Attrezzature cimiteriali

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

F8 Distributori carburanti

Art. 2.1.2 – Specifiche delle destinazioni d'uso

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 **Residenza:** comprende le abitazioni dei nuclei familiari e le relative pertinenze quali autorimesse pertinenziali, cantine, centrali, accessori quali impianti sportivi a diretto servizio dell'abitazione.

Comprende l'attività di affittacamere e attività professionali, artistiche svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. Per le abitazioni connesse all'unità agricola sono comprese le attività di vendita dei prodotti diretti dell'azienda.

A2 **Residenza collettiva:** non ha carattere turistico e comprende i collegi, case di riposo, ospizi, case per anziani.

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

B1 **Esercizi commerciali di vicinato:** attività di commercio al dettaglio, alimentare e non, aventi superficie di vendita (sv) non superiore a mq.150.

B2 **Pubblici esercizi:** comprende attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

B3 **Studi professionali ed uffici in genere:** sono attività terziarie e di servizio a basso impatto in quanto sono genericamente le attività con concorso di pubblico che occupano una superficie utile complessiva non superiore a mq. 300.

B4 **Attività culturali, ricreative, sportive, di spettacolo, sale giochi, ludoteche, sale bowling, baby parking, prive o di limitato impatto sul contesto urbano:**

comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, mostre, circoli con attività di somministrazione cibi e/o bevande, palestre attrezzate per la cura della persona, sale giochi, baby parking, sale bowling, ludoteche. Per quanto riguarda l'attività di somministrazione pasti e bevande e per altre riconducibili a questa categoria per analogia, i requisiti di compatibilità sono definite in base alla capienza (se inferiore a 100 persone) e all'impatto acustico (limiti di zona così come previsti dalla Zonizzazione acustica comunale).

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai cicli ed ai motocicli:

l'attività svolte da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri quali, a solo titolo esemplificativo, le carrozzerie, gli elettrauto e le officine meccaniche per mezzi di peso fino a q.li 35. .**B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano:**

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

I requisiti di compatibilità sono:

- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con la capacità delle reti esistenti;
- emissioni in atmosfera compatibili con le normative vigenti;
- scarichi conformi ai limiti normativi e definiti dall'ente gestore;
- emissioni acustiche conformi alla zonizzazione acustica comunale;
- limitata produzione di rifiuti tossici e nocivi;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissione di radiazioni; attività non soggetta a C.P.I.;

B8 Attività di parcheggio:

comprende le attività di parcheggio privato non pertinenziale;

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile: comprendono la sede del Comune, i servizi amministrativi, socio assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili; sono incluse altre attrezzature per funzioni pubbliche di interesse urbano e territoriale (IREN, Consorzio di Bonifica ecc....)

B9.2 Attività di tipo religioso:

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

B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria**B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:**

comprendono aree a verde attrezzato e parco oltre agli edifici, manufatti e arredi per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative, libere al pubblico;

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica:

comprendono le attività di cui al punto B1, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica:

comprendono le attività di cui al punto B2, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;

B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali:

le attrezzature per attività socio sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.

B9.8 Attività Amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile:

sedi di Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale, quali ad esempio Polizia Municipale, Protezione Civile, VV.F., Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza.

B9.9 Servizi Scolastici e pre scolastici: comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ivi comprese i relativi spazi accessori e attrezzature; i servizi sportivi, culturali ricreativi, esclusiva mente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

B10.1 Medio piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Extra Alimentari):

attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli o centri commerciali aventi sv fra 150 mq. e 800 mq.

B10.2 Medio grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari): Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli o centri commerciali aventi sv compresa fra 800 mq. e 1500 mq.

B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Extra Alimentari):

Attività di commercio al dettaglio svolti in esercizi singoli o centri commerciali aventi sv superiore a mq. 1500.

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico:

comprendono attività terziarie comportanti elevato carico urbanistico per generazione e attrattività di movimenti quali ad esempio: sedi direzionali di istituti e imprese pubbliche o private, attività bancarie di sportello, attività finanziarie, assicurative, amministrative, di servizio all'impresa con attività di sportello e attività assimilabili, sale giochi e sale bowling ad elevato carico urbanistico.

Si intendono ad elevato carico urbanistico se occupano un intero edificio o se comunque superano una Su di 300 mq.

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto:

comprendono le attività di cui al punto B4 che superano i limiti lì previsti.

B13 Attività sanitarie ed assistenziali:

le attrezzature per attività socio - sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca:

sono scuole medie superiori, centri di formazione professionale, centri per attività di ricerca.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali:

sono compresi edifici, strutture tecnologiche ed aree, adibite alle esigenze di un processo produttivo, ad attività terziarie interne all'impresa; sono compresi edifici strutture ed aree complementari al processo produttivo (ricerca progettazione, sperimentazione, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica). Sempre con riferimento al processo produttivo dell'azienda, sono compresi inoltre edifici ed aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, logistica, piazzali di servizio; produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo.

C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:

comprendono le attività di servizio all'agricoltura fra cui l'esercizio di macchine agricole conto terzi.

C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi:

comprendono edifici, strutture, aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è ammesso associare anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali è consentito ai sensi della L.R. 6/2007:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto moto cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

C4.1 Attività per la logistica delle merci:

autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti; magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto; magazzinaggio e deposito meccanizzato; direzionale connesso alla logistica;

C5 Artigianato dei servizi agli automezzi pesanti, oltre 35 q.li di peso.

C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia: vedere normativa nazionale e regionale in materia;

C7 Attività estrattive:

comprende le attività di estrazione di minerali da cava, nonché le attività di frantoio fuori cava.

D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili:

comprende spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, direttamente correlati alla singola azienda agricola ivi compresi gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda stessa.

D2 Allevamenti produttivi agricoli:

comprende edifici, impianti e aree adibite all'allevamento di animali. Sono compresi eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento dei liquami.

D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:

sono comprese le attività complementari quali la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, le attività dei consorzi agrari.

D4 Coltivazioni in serre fisse: colture orticole protette o floro/vivaistiche.

D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali.

D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo.

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

E1 Attività ricettive alberghiere:

E2 Attività ricettive extra alberghiere:

affittacamere, affittacamere in esercizi di ristorazione, bed & breakfast,

E3 Campeggi:

aree attrezzate per la sosta di campeggiatori con relativi mezzi

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità:

sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi e arredi di complemento alla strada, percorsi pedonali e ciclabili.

F2 Impianti con funzioni ecologiche ambientali:

trattamento e smaltimento rifiuti, discariche, piattaforme di stoccaggio, impianti di depurazione.

F3 Reti e impianti tecnologici:

distribuzioni di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio acqua; raccolta reflui; trasmissione comunicazioni.

F4 Impianti di telecomunicazioni:

antenne di trasmissione di ripetizione di informazioni immagini e suono.

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione:

edifici per attrezzature e impianti delle Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale;

F6 Attrezzature cimiteriali;

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;

F8 Distributori carburanti

Art. 2.1.3 – Attribuzione e disciplina della destinazione d'uso effettiva ad un immobile

1. Il RUE individua nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso degli immobili compatibili con la zonizzazione attribuita dallo strumento urbanistico.

2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione edilizia dell'immobile, è disciplinato rispettivamente:

- dall'art. 7 "Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione" della L.R. 15/2013 se non comporta aumento del carico urbanistico (C.U.);

- dall'art. 13 "Interventi soggetti a SCIA" se comporta aumento del carico urbanistico (C.U.).

È definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.

3. La destinazione d'uso in atto di un immobile e lo stato di fatto legittimo dello stesso 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 indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti (autorizzazioni, sanatorie, ecc.).

4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. .

5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

6. Per quanto riguarda i casi in cui il cambio d'uso dell'immobile è attuabile liberamente si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. .

7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione ed è attuato secondo le disposizioni di cui all'art. 7 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. .

CAPO II DISCIPLINA DELLE DISTANZE**Art. 2.2.1 – Tipologie oggetto di disciplina delle distanze**

1. La disciplina sulle distanze si articola in:

a. distanze tra edifici (D.E.);

b. distanze dai confini di proprietà, stradali e d'ambito (D.C.);

2. Ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze si intendono:

- "finestate" le pareti di edifici aventi aperture con caratteristiche di vedute, esclusi i fronti su cui prospettano o si aprono luci di locali adibiti a funzioni di servizio all'abitazione principale (es. deposito, stireria, archivio, ecc.) oppure quando costituiscano funzione pertinenziale all'edificio principale (a solo titolo di esempio distanza tra l'abitazione principale e l'autorimessa di pertinenza).

- "prospicienti", pareti di edifici che si fronteggiano per una lunghezza superiore a m. 3,00;

- "antistanti", pareti di edifici per cui la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.
3. Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite agli articoli seguenti, non si applicano per la realizzazione di recinzioni all'interno del territorio urbanizzato (al di fuori del centro abitato debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada) e per la realizzazione di strutture serre mobili stagionali sprovviste di struttura in muratura, opere temporanee, pannelli fotovoltaici, solari e termici, posati a terra al di fuori del centro storico, elementi pertinenziali di arredo, pergolati, elementi di arredo urbano come definiti dal "*Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera*" pubblicato sulla G.U. n. 81 del 07/04/2018 e le successive modifiche ed interazioni.
4. Per le misure delle distanze, nonché per gli indici di visuale libera conseguenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2.2.2 – Indice di Visuale Libera (IVL)

1. L'indice di visuale libera negli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale e produttiva si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione. I volumi aggettanti, i bow windows ed i balconi di profondità superiore a 1,50 m. sono soggetti al criterio dell'IVL. Il criterio di visuale libera non si applica nei confronti di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici; non si applica nel caso di fronti tra loro prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo luci di locali non destinati a funzione abitativa o vani abitativi di servizio.
2. La Visuale Libera si applica ove previsto dalle norme del RUE nei confronti dei confini di proprietà e di altri fabbricati preesistenti.

Art. 2.2.3 – Distanze tra edifici (D.E.)

1. La distanza tra edifici è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge le sagome planivolumetriche di due edifici prospicienti.
2. Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00, nei seguenti casi:
- a. interventi edilizi soggetti a permesso di costruire
 - b. aree di trasformazione soggette a PUA.
3. Distanze minime fra edifici di nuova costruzione (compresi quelli di ampliamento): per interventi compresi negli Ambiti consolidati la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si applica nel caso di pareti non finestrate ed in tal caso la distanza tra i due fabbricati deve essere non inferiore all'altezza del fronte più alto con un minimo assoluto di m. 6,00.

4. Le distanze minime tra fabbricati negli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale e produttiva tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono rispettare quanto previsto dal successivo art. 2.2.4.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, ad esclusione di quanto previsto dal successivo art. 2.2.4, fermo restando che la distanza minima fra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, Piani di Recupero o nel caso di proposte progettuali unitarie relative a due o più lotti contigui.

6. La distanza da rispettare, nelle nuove costruzioni o nell'ampliamento degli edifici esistenti, tra il fabbricato principale e quello pertinenziale, o tra due corpi di fabbrica pertinentenziali del medesimo edificio, non può essere inferiore a ml.5,00;

7. Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, anche per il singolo edificio, la distanza minima tra pareti prospicienti deve essere uguale o superiore a m 5,00.

Art. 2.2.4 – Distanze dai confini di proprietà, stradale e d'ambito (D.C.)

1. La distanza dai confini è la lunghezza minima, misurata su un piano orizzontale, del segmento che congiunge la sagoma planivolumetrica dell'edificio con il confine della proprietà.

2. La distanza dal confine stradale è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato o del manufatto edilizio (es. recinzione) e il confine stradale così come definito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

3. La distanza dal confine d'ambito è la lunghezza minima intercorrente tra la sagoma planivolumetrica del fabbricato ed il limite di zona come classificato dallo strumento urbanistico comunale: non sono ammesse costruzioni a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine d'ambito di zone destinate a funzioni pubbliche, o d'interesse pubblico, quali funzioni urbane, infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

4. Le distanze minime di cui al presente articolo non si applicano ai seguenti casi, fatte salve le distanze minime stabilite dal Codice Civile:

a) per quegli edifici, porzioni di essi o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza, all'estradosso del solaio di copertura ed in ogni caso nel punto più alto, superiore a m. 0,90 rispetto alla quota del marciapiede stradale prospiciente il lotto o il piano stradale (in mancanza del marciapiede) quali, a solo titolo di esempio non esaustivo, i campi sportivi, le costruzioni interrato (autorimesse), tettoie, ecc. ;

b) le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m.1,50. Le deroghe di cui al sopra richiamato comma 4. non si applicano per la costruzione e/o ampliamento di fabbricati che prospettino zone pubbliche o di uso pubblico (strade, parcheggi, aree sportive, aree per l'istruzione, edifici pubblici ecc.) per le quali permane l'obbligo del rispetto della distanza minima di m. 5,00 (o maggiore nei casi specifici) misurata tra il confine dell'area pubblica e la sagoma dell'edificio.

5. La distanza dal confine di proprietà, con riferimento alla tipologia di intervento, è definita secondo i seguenti valori minimi:

a. Ristrutturazione edilizia: distanza = maggiore o uguale al valore preesistente, con esclusione delle demolizioni con ricostruzione di fabbricati prospicienti proprietà pubbliche (strade, parcheggi, ecc.) per le quali è previsto l'arretramento sino alla distanza minima di m. 5,00 nei centri abitati, maggiore se al di fuori dai centri abitati o diversamente disciplinata da norme sovraordinate.

b. Nuova Costruzione e Ampliamento: distanza IVL = 0,50 con un minimo assoluto di m. 5,00.

5. La distanza dal confine stradale, nei centri abitati, è definita secondo le tipologie di intervento come segue:

a. Nuova Costruzione e Ampliamento:

d= m. 5,00 da strade di larghezza inferiore a m. 10,50;

d= m. 7,50 da strade di larghezza compresa tra m. 10,50 e m. 15,00;

d= m. 10,00 da strade di larghezza superiore a m. 15.

b. Ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e fedele ricostruzione sul sedime del volume e della sagoma esistenti:

d = maggiore o uguale al valore preesistente, con esclusione delle demolizioni con ricostruzione di fabbricati prospicienti proprietà pubbliche (strade, parcheggi, ecc.) per le quali è previsto l'arretramento sino alla distanza minima di m. 5,00.

6. La distanza dal limite stradale, per le strade extraurbane è stabilita in relazione alla classificazione ed alle caratteristiche delle strade medesime, come disciplinato dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.

7. Valori inferiori a quelli di cui ai commi precedenti sono ammessi solo nei casi di cui al successivo art. 2.2.5 (Deroghe).

Sono fatte salve rispetto alla disciplina di cui al presente Capo, le normative di settore ove contengano norme più restrittive.

Art. 2.2.5 – Deroghe

1. 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 RUE come disciplinato dalle normative nazionali e regionali in materia di efficientamento energetico degli edifici, di cui all'art. 11 D.Lgs. 30.05.2008 n. 115 e ss.mm.ii. ed all'art. 11 L.R. 15/2013.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire, la presentazione della S.C.I.A. o l'approvazione del progetto, non incidono sui rapporti tra l'avente titolo ed i soggetti terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano il diritto di adire alle vie giudiziarie per la tutela dei propri diritti.

3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:

Distanze dai confini stradali

a. alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro dell'ambito consolidato residenziale, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed 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, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, gli allineamenti sia verticali che orizzontali.

Distanze dai confini di proprietà

a. Piscine, la cui distanza minima dai confini di proprietà è stabilita in mt. 2,00 dal bordo vasca per le piscine interrate o seminterrate come definite dal RUE. Tale distanza può essere ridotta a mt. 0,00 dal bordo vasca alla sola condizione che via sia atto di esplicito assenso da parte del proprietario confinante mediante scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate (riportante data certa della medesima);

b. Pergolati, con altezza massima pari a mt 2,50, gazebi, piccole tettoie, ricoveri per animali, ricoveri attrezzi, etc. ed in genere tutte le opere assoggettate al regime di attività edilizia libera, come disciplinate dal "Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera" pubblicate sulla G.U. n. 81 del 07/04/2018 e ss.mm.ii.. Rimangono in ogni caso fatte salve eventuali prescrizioni, ove più restrittive, stabilite dal Codice Civile.

c. Gli sporti dall'edificio, purché aventi profondità massima non superiore a m. 1,5, sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Distanze tra edifici

a. Piscine, la cui distanza minima dagli edifici è stabilita in mt. 0,00 dal bordo vasca per le piscine interrate o seminterrate come definite dal RUE;

b. Gli sporti dall'edificio, purché aventi profondità massima non superiore a m. 1,5 sono esclusi dalla misurazione della distanza.

Confini stradali, confini di proprietà, confini tra edifici

a. alle scale di sicurezza e le scale esterne, a condizione che siano aperte, scoperte e a sbalzo;

b. ai muri di cinta di altezza massima pari a m. 2,00, se all'interno del perimetro del centro abitato così come definito dal Codice della Strada; l'altezza deve essere misurata rispetto alla quota del marciapiede prospiciente il lotto o del piano stradale in mancanza del marciapiede; in mancanza di entrambi la quota di riferimento deve essere riferita al piano campagna; nel caso di due lotti confinanti aventi diversa quota del piano di campagna, l'altezza sarà misurata rispetto al piano posto a quota maggiore.

c. manufatti d'ingresso a corredo delle recinzioni con altezza massima 2,50 m e superficie massima non superiore a 8 mq;

d. ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di dispositivi per il superamento barriere architettoniche, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli.

e. per l'osservanza delle distanze dettate da normative statali, regionali o di enti preposti all'espressione di pareri di competenza, le eventuali deroghe rimangono subordinate al rilascio del nulla osta degli enti medesimi;

f. edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico e/o per la distribuzione e la connessione dei servizi a rete (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità, telefonia, reti informatiche, ecc);

g. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

4. Negli Ambiti consolidati, qualora esistano edifici costruiti con licenza anteriore al 2.4.68 la cui distanza dai confini sia inferiore a quelle precedentemente fissate dall'art. 2.2.4, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini di proprietà pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00, purché la distanza minima fra pareti finestrate non sia inferiore a m. 6,00.

5. Negli ambiti consolidati gli edifici costruiti con licenza anteriore al 2.4.68 (data di entrata in vigore del D.M. n. 1444 relativo ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanze tra i fabbricati) possono essere sopralzati o ampliati, in conformità delle rispettive prescrizioni d'ambito, purché la distanza minima fra le pareti di edifici (finestate o non finestrate) non risulti inferiore a m. 6,00 e purché la distanza dai confini di proprietà ~~e stradale~~ non sia inferiore a m. 3,00 salvo per le preesistenti costruzioni in confine: nel qual caso tali distanze sono ridotte a m. 0,00. I fabbricati a destinazione residenziale con un solo piano abitabile fuori terra potranno comunque essere sopralzati sui fili esistenti, in conformità con le rispettive prescrizioni d'ambito, fatti salvi i diritti di terzi.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m. 0,00 a condizione che via sia atto di esplicito assenso da parte del proprietario confinante mediante scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate (riportante data certa della medesima) o atto trascritto e registrato alla CC.RR.II.. In mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è consentita per un'estensione orizzontale - sul confine di proprietà tra le parti - non eccedente quella della costruzione confinante preesistente;

6. Nel caso di lotti a destinazione residenziale edificati in data anteriore del 2.4.68 (data di entrata in vigore del DI. n°1444, relativo ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanze fra i fabbricati) e privi di autorimesse o dotate in misura insufficiente, è autorizzata la costruzione di autorimesse private in confine fino al raggiungimento dello standard di mq.1 ogni mc. 10 di Volume Utile (V.U.) di costruzione (vedi definizione tecnica uniforme Regione Emilia Romagna di cui alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii.), purché l'altezza fuori terra non superi in alcun punto la misura di m. 2,00. Tali autorimesse non concorrono alla definizione della Su e della Sc. Tali deroghe si applicano anche ai fabbricati a destinazione residenziale che, pur essendo stati edificati prima del 2.4.68, sono stati oggetto di ristrutturazione o ampliamento in date successive. In tal caso le autorimesse autorizzabili sono riferite al volume del fabbricato prima della data in oggetto. La presente deroga è ammessa a condizione che

non sia possibile realizzare l'intervento rispettando le norme previste per le nuove costruzioni per le distanze tra edifici e dai confini di proprietà di cui ai precedenti artt. 2.2.3 e 2.2.4 .

7. Non sono ammesse costruzioni in confine di zona se la zona confinante è classificata a dotazioni territoriali o servizi pubblici o d'interesse collettivo.

CAPO III SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 2.3.1 - Contenuti e Obiettivi

1. Il RUE, nelle tavole RUE01, RUE02, RUE03 e PSC-RUE04, individua la perimetrazione del centro storico e le zone urbane storiche, con gli elementi peculiari, singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio) e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio.

2. Il RUE, individua le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

3. Il RUE, individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D. Lgs. n. 490 del 1999, e/o D.L. n.42 /2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo.

Art. 2.3.2 - Elementi del sistema insediativo storico

1. Il RUE individua i seguenti elementi del sistema insediativo storico:

- Perimetro del centro storico - Zone urbane storiche interne ed esterne al perimetro del centro storico (RUE01, RUE 02, RUE03);
- Edifici e manufatti di valore storico testimoniale interni ed esterni al territorio urbanizzato (RUE01, RUE 02);
- Beni culturali immobili disciplinati dal D.Lgs. 42/2004 (PSC - RUE 04);
- Insediamenti di valore storico architettonico ed insediamenti di valore ambientale ubicati in territorio rurale e di nuovo inserimento nel territorio urbanizzato (RUE01, RUE 02);
- Viabilità storica (PSC - RUE 04);
- Aree di interesse storico ed archeologico (PSC - RUE 04).

Art. 2.3.3 - Perimetro del centro storico e zone urbane storiche

1. Il perimetro del centro storico comprende le parti del territorio urbano interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Sono identificati come centri storici i centri storici di Podenzano, Altoè, Turro e San Polo, che individuano le aree già perimetrate dal previgente PRG.

Nel centro storico:

- È vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono la testimonianza storica o culturale;
- le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto sono regolamentate dalle presenti norme di RUE in modo da non alterare in misura rilevante i caratteri che conformano l'insediamento storico;
- non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei fabbricati e dei complessi insediativi storici.

2. Le norme di cui al presente articolo si applicano ai centri storici individuati nelle tavole di RUE con apposita perimetrazione e alle zone urbane storiche siano esse interne o esterne al perimetro dei centri storici.

a) Spazi liberi

Gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili, fatto salvo ove diversamente disposto dai successivi punti del presente articolo. Compatibilmente con la categoria di intervento è ammessa il riordino delle aree libere con la realizzazione di spazi a verde. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari di alcun genere, ad esclusione di arredi da giardino.

b) Rustici e corpi interni

Nelle zone storiche i rustici e le pertinenze (box, tettoie e simili) ai quali nelle tavole di progetto della disciplina particolareggiata non è assegnata alcuna categoria di intervento, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, o a demolizione senza ricostruzione.

I rustici e le pertinenze assoggettati dalla disciplina particolareggiata alle categorie di intervento del risanamento conservativo devono essere recuperati, nel rispetto delle specifiche sottocategorie assegnate.

I rustici e gli altri volumi di pertinenza delle unità edilizie principali per i quali sono previste le sole categorie della ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono essere soggetti anche ad interventi di demolizione senza ricostruzione tendenti al riordino delle configurazioni edilizie e degli spazi liberi, purché tali edifici non presentino elementi architettonici o stilistici di pregio o non costituiscano parte integrante degli edifici principali.

c) Autorimesse

E' ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio esclusivo dei fabbricati principali, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione , anche non sul sedime originario, di rustici di servizio purché non classificati ad interventi di restauro e risanamento conservativo, e nel rispetto del volume geometrico preesistente: in tale caso il rapporto di copertura complessivo sul lotto di pertinenza dell'unità edilizia non potrà comunque aumentare più del 10%, e le distanze dai fabbricati dovranno rispettare le norme previste dal Codice Civile.

La trasformazione dei rustici o la realizzazione di nuovi corpi edilizi ai sensi del precedente capoverso saranno soggetti al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in

particolare per quanto riguarda le relazioni tipo-morfologiche con il tessuto edilizio preesistente e il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici principali.

Qualora in edifici soggetti dalla disciplina particolareggiata alle categorie del Risanamento Conservativo e della Ristrutturazione Edilizia, vengano realizzati nuovi spazi destinati ad autorimessa, la previsione sulle fronti di nuove aperture di accesso o il mantenimento di quelle esistenti se non originarie, possono essere ammesse in deroga alle presenti norme, ai sensi dell'art. 9, primo comma, della Legge 24/3/1989 n. 122, purché correttamente inserite nell'ordine di partitura delle fronti medesime e nel rispetto delle proporzioni e degli elementi stilistici originari.

e) Sottotetti

1. Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 6 aprile 1998 n° 11 come modificata dalla L.R. 30 maggio 2014 n. 5, negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi e dalle norme vigenti in materia.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.

b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

b bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.

2. Per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal precedente comma 1., lettera a), è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia); tale intervento è precluso per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per quelli soggetti ad intervento di Restauro Scientifico;

b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1., lettera b), è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;

c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1., lettera b bis), è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.

3. Gli interventi di cui al comma 2, lettera b), possono essere eseguiti nei centri storici, come definiti dalla L.R. 20/2000, senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. È inoltre preclusa la possibilità, nel caso di recupero dei sottotetti esistenti in edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, di poter eseguire modifiche della facciata mediante l'apertura in facciata di finestre e di eseguire abbaini.

È altresì preclusa la possibilità, nel caso di recupero dei sottotetti esistenti in edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo ubicati al di fuori dei centri storici e/o esterni al territorio urbanizzato (schede dei nuclei edilizi del Quadro Conoscitivo), di poter eseguire modifiche della facciata mediante l'apertura di finestre e di eseguire abbaini.

4. Per tutti gli edifici ricadenti all'esterno dei centri storici come definiti dalla L.R. 20/2000 e non soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con la modifica, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, delle altezze del colmo (fino ad un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (fina ad un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

5. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

6. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come "*Ristrutturazione Edilizia*", ai sensi della legge regionale n. 15 del 2013 e sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Tali interventi comportano la corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la "*Ristrutturazione Edilizia con aumento di carico urbanistico*". Rimangono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013.

7. In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici, è ammessa la monetizzazione delle stesse, in ragione del 50% del dovuto trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, utilizzando come riferimento quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera di Giunta nella quale vengono stabiliti gli importi (€/mq.) di monetizzazione dei parcheggi pubblici.

8. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali secondo quanto stabilito dalle N.T.S.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare o reperire i parcheggi privati pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei è ammessa la monetizzazione degli stessi utilizzando come riferimento quanto

stabilito dall'Amministrazione Comunale con la stessa delibera di Giunta per la monetizzazione dei parcheggi pubblici di cui al precedente comma 7.

f) Autorimesse interrato

E' consentita, per gli edifici ricadenti all'interno del centro storico o negli ambiti di territorio ricompresi nel precedente art. 3.1.1, la realizzazione di autorimesse interrato nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei medesimi nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici stessi e delle aree libere di pertinenza.

La realizzazione di tali locali non dovrà, inoltre, arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli immobili ed a tale scopo alla domanda di permesso di costruire dovrà essere allegata, oltre a quanto prescritto dalla vigente normativa in materia delle strutture e sismica (D.M. 14/01/2008 - L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.), una relazione / indagine geologica che abbia verificato tali aspetti.

La realizzazione di autorimesse completamente interrato con altezza netta interna non superiore ai minimi consentiti dal presente regolamento (in ogni caso non superiori a m. 2,50) non costituisce realizzazione di nuova Superficie Utile e di Superficie Accessoria.

Sono fatte salve le deroghe previste dall'art. 9 del Titolo III della L. 24/03/1989 n. 122.

La possibilità di realizzare autorimesse interrato, come indicato nel presente articolo, negli edifici assoggettati ad intervento di restauro scientifico o vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ovvero nelle aree libere di pertinenza, è subordinata al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio oltre ai pareri / nulla osta previsti per legge dagli Enti sovraordinati.

g) Coperture e comignoli/torrini esalatori

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppo -tegola a canale in cotto); non sono ammesse l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né pannelli coibentati con finitura "finto-coppo", né tegole marsigliesi o simili. E' ammesso il mantenimento di manti di copertura in materiali diversi, se pre-esistenti. I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

Non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura fatti salvi quelli necessari all'installazioni di impianti tecnologici per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e ss.mm.ii. (ascensori / montacarichi, ecc.) , o necessari a garantire livelli qualitativi di sicurezza.

Coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili) e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'incremento dello spessore del solaio di copertura o , ad esempio , dalla realizzazione della correa

perimetrale per motivate esigenze di carattere strutturale (adeguamento dell'edificio alle norme in materia sismica) o / e energetico (miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio).

In tal caso i cornicioni ed i canali di gronda dovranno essere adeguati al maggior spessore della copertura.

Non è ammesso modificare il profilo e la tipologia del cornicione originario ove esistente e le geometrie della pendenza delle falde.

Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti della copertura con altri materiali.

Camini, torrini e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni faccia-vista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame, nelle forme e nelle tipologie da specificare nel progetto edilizio.

h) Fronti esterne ed interne

Le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di ripristino, ristrutturazione e ricostruzione) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostruzione), per la realizzazione di vetrine o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- la dimensione dovrà essere rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;
- dovrà essere salvaguardato l'impianto compositivo generale del fronte.

Le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci lapidei o con mattoni facciavista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali.

Non sono ammessi rivestimenti delle fronti in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti strollati, granigliati, plastici o simili.

Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene, rivestimenti di pregio, ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali elementi dovranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali.

Non sono ammessi nuovi balconi o altri elementi a sbalzo salvo i casi di cui al successivo capoverso.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie.

Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;

- portoni basculanti in lamiera a vista sulle fronti prospicienti spazi pubblici.

Possono essere ammessi portoni (anche sezionali) di altro materiale (es. con rivestimento in doghe di legno) in accordo con i caratteri degli edifici.

I portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in nessun caso sporgere oltre il filo di facciata in fase di apertura.

Esclusivamente nel caso di locali di sottotetto già adibiti a permanenza di persone o in caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, di solai soffitte, é consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto: in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dalla estremità della gronda e la superficie della terrazza non potrà superare la decima parte della superficie del solaio sottostante. Tale soluzione é consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia.

I materiali utilizzati per il rifacimento o la nuova costruzione di recinzioni, devono essere compatibili come tipologia e messa in opera, con quelli già utilizzati per gli edifici circostanti ed eventualmente confinanti, in modo da armonizzare il nuovo intervento con l'esistente.

i) Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di ripristino e consolidamento dei solai esistenti devono essere effettuati prioritariamente con le tecnologie originarie proprie dell'edificio al suo momento costruzione.

Non sono ammessi in generale interventi di sostituzione integrale di solai lignei , di demolizione di volte in muratura e ricostruzione con solai piani e con tecnologie moderne.

l) Rapporti aeroilluminanti

Per gli edifici sottoposti ad intervento di restauro scientifico, risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia é consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti così come indicati nei requisiti cogenti.

Gli interventi edilizi che prevedono la modifica delle aperture, ove ammesso dalle presenti norme, non dovranno in ogni caso risultare peggiorativi dei rapporti areo illuminanti preesistenti.

In ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate o realizzate ex novo, dovranno rispettare o riproporre i caratteri tipologici e stilistici delle aperture preesistenti, con particolare riferimento alle proporzioni delle finestre ed ai rapporti geometrici delle fronti del tessuto edilizio circostante.

m) Altezze minime dei locali

E' consentito l'utilizzo dei vani esistenti (agibilità), anche in deroga alla misura minima stabilita in m. 2,70 e comunque con un minimo assoluto di m. 2,40, per gli interventi di recupero edilizio aventi destinazioni d'uso già insediate (ad esempio fabbricati ex agricoli con originaria funzione abitativa) come risultanti da probante documentazione, a condizione che si verifichi l'impossibilità normativa, tecnica o funzionale dell'adeguamento alle altezze minime stabilite dal RUE. Le disposizioni di cui alla presente lettera non si applicano ai locali sottotetto per i quali valgono le disposizioni di cui alla precedente lettera e).

n) Recupero dei volumi esistenti

Per gli edifici ricadenti nel Centro storico è sempre consentito il completo recupero dei volumi esistenti, purché legittimi, nel rispetto delle categorie di intervento assegnate a ciascuna unità edilizia e con l'adeguamento delle destinazioni d'uso a quelle previste dalle presenti norme.

Per volumi esistenti si intendono quelli definibili dalla sagoma geometrica degli edifici comprese le parti accessorie o le pertinenze quali portici, loggiati, barchesse, rustici e simili purché legittimati da probante documentazione (ultimo titolo abilitativo rilasciato, dal primo accatastamento o da altro documentazione probante), non aventi carattere di superfetazione.

Il recupero di tali elementi dovrà essere proposto, in generale, tramite l'adozione di soluzioni architettoniche che consentano la comprensione e il rispetto dell'impianto tipologico e dei caratteri formali e costruttivi originari.

È ammessa la ricomposizione dei volumi accessori presenti nelle aree di pertinenza nell'ambito di una progettazione complessiva dell'edificio principale che prevede la riproposizione di tipologie tradizionali delle facciate e degli impianti planimetrici.

In centro storico non è ammesso in nessun caso l'aumento di Volume (Volume Utile e Volume totale)

o) interventi interessanti più unità edilizie

Non sono ammessi interventi che colleghino più di due unità edilizie così come individuate nella Tav. PSC04 – Disciplina dei centri storici e degli ambiti di valore storico testimoniale scala 1 : 2.000; in ogni caso l'intervento edilizio deve essere tale da mantenere l'impianto tipologico originario.

p) Balconi e o terrazze.

Negli edifici ricadenti all'interno della zona omogenea "A" Centro Storico non è ammessa la realizzazione di strutture in aggetto (balconi, terrazze pensiline, ecc.) salvo quanto prescritto alla precedente lettera "q) Sottotetti" per la realizzazione delle sole terrazze "in falda". E' invece ammessa la realizzazione di balconi, terrazze, pensiline per gli edifici non sottoposti ad interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

q) Elementi architettonici di valore storico architettonico

Nell'ambito degli interventi edilizi, indipendentemente dalla categoria assegnata a ciascuna unità edilizia, va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (fronti esterne ed interne, lesene, partitura dei pieni e vuoti, cornici, architravi, volte, solai di pregio, collegamenti verticali, etc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di analisi urbanistico edilizie preliminari.

L'intervento di recupero di tali elementi è obbligatoriamente di tipo conservativo.

r) Spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare

Negli spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente.

Gli spazi cortilizi saranno mantenuti nel loro assetto e pavimentati con materiali idonei (cotto, ciottoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso). Nel sottosuolo degli spazi cortilizi potranno essere realizzate autorimesse interrato purché ciò non comporti la variazione delle quote esistenti e l'abbattimento di alberi ed essenze di pregio.

3 Gli interventi edilizi realizzabili in centro storico sono disciplinati e descritti dal RUE.

4. Destinazioni d'uso ammesse:

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

b) Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti di centro storico, a S.C.I.A. . Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dalle presenti NTS e dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

c) Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti di centro storico con trasformazioni fisiche (intervento equiparato alla ristrutturazione edilizia R.E.) è soggetto a presentazione di S.C.I.A. salvo quanto diversamente disposto da intervenute normative sovraordinate.

d) Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

e) Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici sono localizzate con apposita sigla nelle tavole del RUE .

f) Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti di centro storico sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle NTS e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano. Le funzioni insediabili nel centro storico sono di seguito dettagliate:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza

A2 Residenza collettiva

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

B1 Esercizi commerciali di vicinato

B2 Pubblici esercizi

B3 Studi professionali ed uffici in genere

B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), escluse le carrozzerie;

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B8 Attività di parcheggio

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici e pre-scolastici

B9.2 Attività di tipo religioso

B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.7 Attività sanitarie e assistenziali

B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

E1 Attività ricettive alberghiere

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità

F3 Reti e impianti tecnologiche

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

g) I locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie che, a tal fine, vanno destinate ad uso pubblico. L'ampliamento di esercizi commerciali di qualunque dimensione è consentito a condizione che l'area disponga dei diritti edificatori necessari, e che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme di RUE-

h) E' sempre consentito il passaggio alla funzione "residenziale" da altra funzione ad uso diverso già in essere nella unità immobiliare. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati d'intervento, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98), i piani di recupero e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 2.3.4 – Edifici e manufatti di valore storico testimoniale e beni culturali immobili disciplinati dal D.Lgs. 42/2004

1. Le tavole RUE01, RUE02 e PSC - RUE 04 riportano l'individuazione delle principali strutture censite come facenti parte delle zone ed elementi di interesse storico-architettonico e testimoniale, articolati in:

- architettura religiosa ed assistenziale (chiese, oratori, santuari, monasteri, conventi, ospedali);
- architettura votiva e funeraria (edicole, pievi, cappelle, cimiteri);
- architettura fortificata e militare (castelli, rocche, torri, case torri);
- architettura civile (palazzi, ville);
- architettura rurale (residenze coloniche ed annessi agricoli, tipologie dei vari ambienti antropici);
- architettura paleoindustriale (fornaci, mulini, ponti, miniere, pozzi, caseifici, manufatti idraulici ed opifici);
- architettura vegetale (parchi, giardini, orti);
- architettura geologica.

2. Per i beni e le relative pertinenze di cui al precedente comma 1, il presente Piano persegue i seguenti obiettivi:

- a. salvaguardia e ripristino dei caratteri identitari originari e le tipologie insediative storiche con riferimento agli aspetti edilizi, urbanistici e di inserimento ambientale;
- b. riutilizzo dei beni dismessi o in stato di abbandono favorendo dove possibile il ripristino delle destinazioni d'uso originari e limitando la realizzazione di nuove costruzioni.

3. Le zone ed elementi di interesse storico-architettonico e testimoniale di proprietà pubblica o di figure giuridiche senza scopo di lucro sono sottoposti ope legis al D. Lgs. n. 42/2004 fino a verifica dell'interesse culturale secondo l'art. 12 e seguenti dello stesso Decreto legislativo.

Per le suddette strutture, in presenza di vincolo ministeriale o di un bene di proprietà pubblica, in caso di interventi soggetti ad autorizzazione, trova applicazione la legislazione statale in materia di tutela del patrimonio culturale.

4. Il Comune, d'intesa con la Provincia, può attivare programmi di ricerca finalizzati ad approfondire il censimento dei beni, lo stato di conservazione e uso degli stessi, in particolare per quei beni di maggior valore o a rischio, promuovendo azioni di recupero e valorizzazione complessiva, così come, anche con la collaborazione di soggetti privati interessati definita attraverso accordi ai sensi della normativa vigente, azioni di valorizzazione dei beni storici e culturali in funzione della fruizione pubblica.

Negli ambiti agricoli periurbani, di cui al successivo art. 4.1.6 (controllare numerazione articolo), vanno favoriti interventi di recupero e riuso per gli edifici di interesse storico-architettonico, e comunque per le strutture insediative storiche di proprietà pubblica, per attività e servizi di richiamo territoriale, da correlare alla fruizione del territorio rurale.

5. Per gli immobili soggetti al vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004, individuati dal PSC e dal RUE nel territorio rurale e nel territorio urbano con apposita simbologia, devono essere osservate le norme del RUE e le prescrizioni espresse dalla competente Soprintendenza per quanto di competenza.

Nella tavola PSC - RUE 04 sono individuati gli edifici o i complessi vincolati compresi negli elenchi previsti dalla ex Legge n.1089/1939, ora D.Lgs. n.42/2004, con le relative aree di pertinenza che rimangono inedificabili. Si intendono comunque sottoposti a vincolo, anche qualora non fossero rappresentati in cartografia, i beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

6. Il RUE considera come vincolati, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004, anche tutti i beni con più di settant'anni di proprietà pubblica, o appartenenti a enti, istituti e persone giuridiche private senza fine di lucro, per i quali non sia stata effettuata con esito negativo la verifica dell'interesse culturale di cui al sopra citato Decreto.

7. Per gli edifici esterni al perimetro del centro storico (zona omogenea "A") si applica il restauro e risanamento conservativo. In relazione ad essi il RUE può individuare altre porzioni di territorio da sottoporre a disposizioni di tutela per il mantenimento delle condizioni di percettività.

8. Il RUE individua, classifica e norma gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale con le relative aree di pertinenza specificando per ciascuno di essi le categorie di intervento ammissibili, gli indirizzi tecnici sulle modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d'uso compatibili con la struttura e la tipologia.

9. Per gli edifici e manufatti di valore storico testimoniale, ricadenti all'interno del territorio comunale, siano essi interno od esterni al limite del territorio urbanizzato, la cartografia di riferimento è la seguente: RUE01 e RUE02.

Gli elementi sono individuati nel seguente elenco, sono caratterizzati con asterisco i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

N° Progress.	Ambito	Località	Tipologia
1	B1	Il Torchiazzo	Villa '900
2	B1	Il Torchietto	Mulino
3	B	Colombaia	Casa Torre Colombaia
4	C. Edificato	I Casoni	Edifici rurali
5	B1	Colombarino	Casa Torre Colombaia
6	B1	Strada I Vaccari	Mistadello
7	B	Pozzo	Casa Torre Colombaia
8	C. Edificato	La Crocetta	Villa del' 900
9	C. Edificato	Gariga	Edificio scolastico
10	C. Edificato	Gariga	Cimitero
11*	C. Edificato	Turro - C. Vecchio	Edifici Rurali Casa colonica
12*	C. Edificato	Turro	Palazzo Edifici Rurali
13	C. Edificato	S. Polo	Mistadello
14	C. Edificato	S. Polo	Edificio Rurale

15	C. Edificato	S. Polo	Case bracciantili, edifici rurali, casa padronale
16	C. Edificato	S. Polo	Mistadello
17	C. Edificato	S.Polo	Villa
18	D	La Cordara	Villa '900
19	D	C.na Nuova	Ville '900
20	B	Le Due Case	Villa '900
21	C	Albone	Casa colonica
22	C	Albone	Casa colonica
23	C	Albone	Palazzina '900
24	D	Mulino di Albone	Mulino
25	D	Il Giardino	Villa '900
26	D	Querciolo Vitato	Villa '900
27	C. Edificato	Podenzano	Cimitero
28	D	P. Vescovo	Manufatto Idraulico
29	D	Colombarola	Palazzina '900
30	D	Molino Nuovo	Mulino
31	B	C.na Zanarbella	Villa '900
32	B	S.S. N° 45	Casa Cantoniera
33	C. Edificato	Le Caselle	Casa colonica
34	C. Edificato	Le Caselle	Edificio Rurale
35	C Edificato,	Le Caselle	Villa
36	C Edificato,	Le Caselle	Villa Carnevali
37	C Edificato,	Le Caselle	Palazzo '700
38*	C. Edificato	Le Caselle	Oratorio S. Giacomo
39	C. Edificato	Podenzano	Villa '900
41	C. Edificato	Podenzano	Edificio rurale
42	C. Edificato	Podenzano	Palazzina '900
43	C. Edificato	Podenzano	Edifici Rurali
44	C. Edificato	Podenzano	Palazzina '900
45	C. Edificato	Podenzano	Palazzina '900
46	C. Edificato	Podenzano	Palazzina '900
47	C. Edificato	Podenzano	Palazzina '900
48	C. Edificato	Casaletto	Edificio rurale
49	D	Cascina Gulieri	Mulino
50	D	Mulino S.Rocco	Mulino
51	C1	Vignone	Edifici rurali
52	C. Edificato	Verano	Edifici Rurali

53	C. Edificato	Verano	Edifici Rurali
54	C. Edificato	Verano	Cimitero / Campanile
55	C. Edificato	Verano	Chiesa
56	C1	Case Rotte	Villa '900
57	D	Altoé	Cimitero
58	D	Mulino del Fuoco	Mulino
59	C. Edificato	Maiano	Casa colonica

10. Gli edifici e manufatti di interesse storico testimoniale, siano essi interni od esterni al limite del territorio urbanizzato, sono sottoposti alle seguenti categorie di intervento:

- Le ville, le palazzine, le case padronali sono sottoposte ad intervento di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia in relazione alle caratteristiche specifiche di ciascun edificio, e le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) al recupero ed al risanamento di aree libere
- Le case coloniche, le torri e le colombaie sono sottoposte ad intervento di Restauro e di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia in relazione al loro valore; le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) sono sottoposte ad intervento di recupero e/o di risanamento di aree libere.
- Gli edifici di tipo produttivo rurale sono sottoposte ad intervento di Ristrutturazione Edilizia
- I cimiteri, le chiese, i mistadelli, ed in genere gli edifici per il culto sono sottoposte ad intervento di Restauro Scientifico per le parti originarie.
- Gli edifici pubblici sono sottoposti ad interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia in relazione allo stato di conservazione dell'immobile ed al valore del medesimo.
- I manufatti tecnologici sono sottoposti ad intervento di manutenzione ed adeguamento funzionale purché ciò non alteri le caratteristiche tipologiche dell'impianto.
- Gli edifici produttivi sono sottoposti ad intervento di Ristrutturazione Edilizia. In particolare nei mulini dovranno essere salvaguardati i macchinari esistenti.

12. Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti degli edifici di valore storico e testimoniale sono quelli ammessi dalle norme del presente RUE di cui all'art. 2.3.3 in relazione agli ambiti all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.

Le variazioni di destinazione d'uso consentite rispetto quella in essere sono pertanto solo quelle previste per ogni singolo ambito territoriale disciplinato dalla presenti norme. Si applicano comunque, riguardo alla possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni di cui al successivo Capo VI.

Art. 2.3.5 – Insediamenti di valore storico architettonico o ambientale

1. Rientrano in tale categoria gli edifici ricadenti nel territorio rurale censiti:

- dall'Allegato 2: Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale;

- dall'Allegato 3: Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale di nuovo inserimento nel territorio urbanizzato.
- 2. Gli insediamenti sono individuati nelle Tavv. RUE01 e RUE02
- 3. Gli interventi edilizi ammessi dovranno avvenire in conformità alle classificazioni riportate in ogni singola scheda per ogni tipo di intervento tenendo presente delle diverse indicazioni formulate dal RUE negli articoli direttamente correlati.

Art. 2.3.6 - Viabilità storica

1. Le disposizioni del presente articolo sono finalizzate a fornire indirizzi per la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. L'elaborato PSC - RUE 04 riporta gli elementi censiti come facenti parte della viabilità storica extraurbana, suddivisi nelle seguenti categorie:

a) percorsi consolidati;

b) elementi nodali di mobilità storica (ponti).

2. Il RUE dispone la relativa disciplina d'intervento anche con riferimento agli eventuali elementi di arredo e ai manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, gallerie, piastri ed edicole devozionali, fontane, pietre miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, etc..

3. Relativamente ai tratti di viabilità storica valgono le seguenti disposizioni:

a) sono vietate la soppressione, la privatizzazione, l'alienazione o la chiusura della viabilità storica comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;

b) sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;

c) in caso di attuazione di interventi modificativi del tracciato storico, devono essere garantiti, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, una fruizione alternativa e un adeguato livello di manutenzione, qualora gli stessi assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico;

d) è consentita la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

4. Non si rilevano tratti particolarmente significativi in cui limitare il transito dei mezzi motorizzati;

5. I tratti di viabilità storica ricadenti nei centri storici sono regolati dalla disciplina prevista negli strumenti urbanistici per le zone storiche, con particolare riferimento alla sagoma, al fondo stradale e ai tracciati, nonché agli elementi di pertinenza.

Art. 2.3.7 - Aree di interesse storico e archeologico

1. Il presente RUE recepisce il riconoscimento delle aree di interesse archeologico definite dal PSC nell'art. 3.1.4 delle NTS.

2. Per la tutela degli elementi della centuriazione ed la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale connotato da una particolare concentrazione di elementi di pregio quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana, valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

3. Gli ambiti di cui al precedente comma 2, fermo restando quanto stabilito al successivo comma 4, hanno di norma destinazione d'uso rurale e sono conseguentemente assoggettati alle relative disposizioni, con le ulteriori prescrizioni che seguono:

a. è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al precedente comma 1 del presente articolo; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi localizzati della centuriazione e andranno comunque motivate la scelte dell'intervento;

b. qualora gli strumenti urbanistici comunali non abbiano ancora effettuato la catalogazione dei manufatti architettonici di interesse storico e definito gli interventi ammissibili sulle singole unità del patrimonio edilizio esistente, come classificati nell'allegato alla L.R. n. 15/2013, ovvero in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 36 e 40 della L.R. n. 47/1978, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

c. gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

4. Nelle zone di tutela della struttura centuriata sono comunque consentiti:

a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti definito ammissibile dallo strumento urbanistico, come classificato nell'allegato alla L.R. n. 15/2015, ovvero in conformità agli artt. 36 e 40 della L.R. n. 47/1978;

b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR per gli ambiti da questo individuati, ed al 26 gennaio 1999 per gli ulteriori ambiti individuati dal PTCP previgente;

c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di qualificazione di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 228/2001, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;

d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse, ricorrendo ove possibile all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3939 del 6 settembre 1994;

e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

5. Le opere di cui alle lettere, d. ed e. del comma precedente, nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del medesimo comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. n. 30/1981, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

6. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature sono ammesse, qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, provinciali o nel presente piano ed a condizione che si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo:

- a. linee di comunicazione viaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

7. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti. Gli interventi dovranno comunque garantire il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.

8. Il presente Piano disciplina i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura come individuati nell'elaborato PSC - RUE 04.

Negli ambiti interessati da bonifiche storiche di pianura bisogna tener conto delle seguenti disposizioni:

- a. i terreni agricoli di cui al precedente comma 1 sono assoggettati alle disposizioni relative alle zone agricole dettate dalle leggi vigenti e dalla pianificazione regionale, provinciale, comunale, alle condizioni e nei limiti derivanti dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo, fatta salva comunque l'efficienza del sistema idraulico;
- b. deve essere evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale; qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;

c. qualora i manufatti idraulici siano costituiti da materiali non particolarmente pregiati (diversamente da mattoni faccia a vista non trafilati, coppi, legno, strutture in ferro, pietre locali o graniti angolari ecc.), i relativi interventi di recupero dovranno garantire la possibilità di reimpiego di materiali omogenei o migliorativi di quelli originari;

d. gli interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

La terminologia "bonifiche storiche" viene usata al solo scopo di riprendere quella dell'art. 23 delle Norme di attuazione del PTPR vigente e per dare continuità terminologica a quella usata dal PTCP, trattandosi in realtà di opere di canalizzazione irrigua e/o fognaria, comunque non costruite sulla base della normativa e delle prescrizioni pianificatorie di cui al R.D. n. 215/1933.

9. Per siti di interesse archeologico nei quali la Soprintendenza ai beni archeologici ha segnalato il ritrovamento di materiali e tracce di diversa origine, sono prescritti accertamenti preliminari volti alla definizione della consistenza dei reperti archeologici, secondo le procedure e le cautele stabilite al quarto comma dell'art. 23 del PTCP da prevedersi, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in un opportuno intorno.

CAPO IV AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 2.4.1 – Contenuti e Obiettivi

1. Il RUE individua le funzioni d'uso ammesse all'interno del territorio urbanizzato e disciplina i singoli interventi.

Art. 2.4.2 – Cartografia di riferimento

1. La disciplina particolareggiata di cui al presente Capo IV si attua per specifiche porzioni di territorio edificato definite Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale ubicate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. La cartografia di riferimento è la seguente: RUE01 e RUE02.

Art. 2.4.3 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Gli ambiti di territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono destinati ad ospitare prevalentemente le funzioni abitative oltre a tutte le altre funzioni con essa compatibile quali ad esempio : funzioni terziarie, commerciali, direzionali di servizio pubblico, di servizio privato, artigianali di servizio alla residenza, sanitarie, socio assistenziali ed in genere tutte quelle funzioni che non arrechino danno, molestie o pericolo per la popolazione residente, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione tra funzioni già insediate e da insediare.

2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone sono i seguenti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza

A2 Residenza collettiva

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

B1 Esercizi commerciali di vicinato

B2 Pubblici esercizi

B3 Studi professionali ed uffici in genere

B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai cicli e motocicli.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), ai cicli ed ai motocicli

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B8 Attività di parcheggio

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile;

B9.2 Attività di tipo religioso

B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali

B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

B10.1 Medio Piccole A/EA e Medio Grandi A/EA strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Extra Alimentari)

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo

B13 Attività sanitarie ed assistenziali

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

E1 Attività ricettive alberghiere

E2 Attività ricettive extra alberghiere

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità

F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali

F3 Reti e impianti tecnologiche

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Art. 2.4.4 – Prescrizioni generali

1. Negli ambiti di territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale le opere edilizie si attuano mediante intervento edilizio diretto (salvo diversa prescrizione) e si applicano le prescrizioni relative all'individuazione delle dotazioni territoriali di cui al successivo Capo VII - Sistema delle dotazioni territoriali.

2. Gli ambiti urbani consolidati soggetti alle disposizioni delle presenti norme sono articolati nei seguenti sub ambiti:

- ambiti del tessuto urbano consolidato a bassa densità edilizia;
- ambiti del tessuto urbano consolidato a media densità edilizia;
- ambiti del tessuto urbano consolidato ad alta densità edilizia;
- ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti in corso di attuazione;
- ambiti da assoggettare a sostituzione edilizia;
- ambiti destinati a verde privato;

3. In tutti gli ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE è ammesso, ai sensi della L.R. 6 aprile 1998 n. 11 come modificata ed integrata dalla L.R. 30 maggio 2014 n. 5, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico - sanitarie, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della medesima L.R. n. 11/1998 e successiva L.R. n. 5/2014, purché in conformità alle seguenti disposizioni:

4. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 6 aprile 1998 n° 11 come modificata dalla L.R. 30 maggio 2014 n. 5, negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi e dalle norme vigenti in materia.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli.
- b) L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
- b bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.

4.1 Per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal precedente comma 1., lettera a), è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui

all'articolo 9, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia); tale intervento è precluso per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per quelli soggetti ad intervento di Restauro Scientifico;

b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 4. lettera b), è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;

c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 4. lettere b) e bis), è ammesso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della Legge Regionale n. 15 del 2013.

4.2 Gli interventi di cui al comma 4 lettera b), possono essere eseguiti nei centri storici, come definiti dalla L.R. 20/2000, senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. E' inoltre preclusa la possibilità, nel caso di recupero dei sottotetti esistenti in edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, di poter eseguire modifiche della facciata mediante l'apertura in facciata di finestre e di eseguire abbaini.

E' altresì preclusa la possibilità, nel caso di recupero dei sottotetti esistenti in edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo ubicati al di fuori dei centri storici e/o esterni al territorio urbanizzato (schede dei nuclei edilizi del Quadro Conoscitivo), di poter eseguire modifiche della facciata mediante l'apertura di finestre e di eseguire abbaini.

4.3 Per tutti gli edifici ricadenti all'esterno dei centri storici come definiti dalla L.R. 20/2000 e non soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con la modifica, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, delle altezze del colmo (fino ad un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (fina ad un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

4.4 Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

4.5 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come "Ristrutturazione Edilizia", ai sensi della legge regionale n. 15 del 2013 e sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Tali interventi comportano la corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la "Ristrutturazione Edilizia con aumento di carico urbanistico". Rimangono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013.

4.6 In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici, è ammessa la monetizzazione delle

stesse, in ragione del 50% del dovuto trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, utilizzando come riferimento quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera di Giunta nella quale vengono stabiliti gli importi (€/mq.) di monetizzazione dei parcheggi pubblici.

4.7 Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali secondo quanto stabilito dalle N.T.S.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare o reperire i parcheggi privati pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei è ammessa la monetizzazione degli stessi utilizzando come riferimento quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con la stessa delibera di Giunta per la monetizzazione dei parcheggi pubblici di cui al precedente comma 7.

Art. 2.4.5 – Centro abitato/Limite del Territorio Urbanizzato

1. Il RUE recepisce il riconoscimento del sistema insediativo così come definito dal PSC (art. 2.2.2).

Art. 2.4.6– Ambiti residenziali a bassa densità edilizia

1. Comprende le zone edificate ed edificabili, prevalentemente periferiche al nucleo urbano, (poste marginalmente al paese, in prossimità degli ambiti agricoli periurbani).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti sia il patrimonio edilizio esistente che i lotti liberi, sono :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione
- f) nuova costruzione

INDICI URBANISTICI

U.F. = 0,33 mq./mq.

I.F. = 1,00 mc/mq.

H max= 9,00 m.

R.C. (Q.) = 40%

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Gli ampliamenti di edifici esistenti, residenziali e di servizio funzionali alla residenza, potranno avvenire sino alla saturazione degli indici stabiliti dalla presente norma.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici la cui volumetria superi già quella massima consentita sul lotto dagli indici sopra richiamati, anche in caso di totale demolizione e successiva fedele ricostruzione per sagoma e per volume, sarà obbligatorio rispettare la volumetria esistente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In tali ambiti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 2.4.3.
2. Qualora la dimensione del lotto o il mantenimento degli allineamenti preesistenti non lo consentano è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico secondo quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Art. 2.4.7 – Ambiti residenziali a media densità edilizia

1. Tali ambiti comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di recente insediamento nelle quali possono essere ammessi ampliamenti o sopralti dei fabbricati esistenti o la nuova edificazione sui lotti ancora liberi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti sia il patrimonio edilizio esistente che i lotti liberi, sono :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione
- f) nuova costruzione

INDICI URBANISTICI

U.F. = 0,50 mq./mq.

I.F. = 1,50 mc./mq.

H max= 9,50 m.

R.C. (Q.) = 50%

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione dovrà essere osservata la distanza minima di m. 5,00 dal confine stradale salvo ulteriori prescrizioni dell'ente proprietario della strada ai sensi del D.Lgs. 285/92 e ss.mm.ii..
2. Si potrà derogare alle misure minime di distanze dalle strade, di cui al Titolo II - Capo II del presente regolamento, solo nel caso di edificazione su lotti inseriti in contesti urbani edificati in grado d'individuare allineamenti preesistenti di misure inferiori.
3. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti non lo consentano è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico secondo quanto previsto dal 2 Capo VII del presente Regolamento.

Art. 2.4.8 –Ambiti residenziali ad alta densità edilizia

1. Ambito che riguarda le parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla vicinanza con i tessuti storici e dal primo processo di sviluppo urbanistico del dopoguerra. Sono generalmente il risultato di una pianificazione urbanistica attuativa prevista dagli strumenti urbanistici pre vigenti.

Comprendono aree già edificate per le quali può essere esaurita o meno la possibilità edificatoria, ad esclusione dei processi di integrazione edilizia, di ampliamento di edifici esistenti sino al raggiungimento degli indici urbanistici massimi ammessi, alla sostituzione di edifici produttivi esistenti e non confermati a tale uso dal presente strumento urbanistico, oltre all'edificazione di eventuali lotti liberi anche se interclusi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione e ricostruzione
- f) nuova costruzione

INDICI URBANISTICI

U.F. = 0,75 mq./mq.

I.F. = 2,00 mc./mq.

R.C. (Q.) = 50%

H max= 10,50 m.

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In caso di interventi di cui ai precedenti punti d) ed e), allorquando sia stata utilizzata interamente la capacità edificatoria del lotto con la saturazione dell'indice, è ammesso un incremento "una tantum" del Volume Utile (vedi definizione V. Utile) che dovrà essere contenuto entro il valore forfettario pari a mc. 100 per ogni unità edilizia così come individuabile nella mappa del catasto terreni alla data di adozione del presente PSC ed a condizione che tale "bonus" non sia stato già utilizzato da precedenti interventi edilizi attuati a far data dalla data di approvazione del P.R.G. pre vigente. In tal caso l'unità edilizia non avrà diritto ad alcun incremento volumetrico.

Gli interventi di cui ai punti d ed e dovranno garantire le dotazioni territoriali di cui al successivo Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

In caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento o mutazione della destinazione d'uso dovranno essere reperiti gli spazi di parcheggio privato, dimensionato in base alle dimensioni delle ricostruzioni, ampliamenti o mutamenti d'uso, secondo le prescrizioni di cui al successivo Titolo 2 Capo VII.

2. Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.
3. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti con edifici preesistenti lo richiedano è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico secondo quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.
4. Eventuali lotti liberi, comunque individuati da frazionamenti purché anteriori alla data del 01 luglio 1999 (data di approvazione del P.R.G. pre vigente) aventi superficie superiore a mq. 500, potranno essere edificati secondo gli indici urbanistici di cui al presente articolo
5. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) e comunque sino agli interventi di ristrutturazione edilizia (compreso) è possibile realizzare la costruzione in confine con la strada pubblica. In caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione dovrà essere osservata la distanza minima di m. 5,00 dal confine stradale salvo ulteriori prescrizioni dell'ente proprietario della strada ai sensi del D.Lgs. 285/92. 43. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti con edifici preesistenti non lo consentano è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico secondo quanto previsto Titolo II capo VII.

Art. 2.4.9 – Ambiti residenziali in corso di attuazione

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva o a progetto generale unitario per le quali i Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata e Progetti i Generali Unitari stati presentati e autorizzati prima della data di adozione del PSC.
 3. Per tali zone gli interventi si attuano e si concludono secondo le modalità previste dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata convenzionato o secondo il Progetto Generale Unitario approvato, utilizzando gli indici urbanistico edilizi previsti e con gli impegni assunti nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto.
 4. Eventuali proroghe per l'ultimazione delle opere possono essere concesse nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
 5. I termini di ultimazione dei lavori, come autorizzati dallo specifico titolo abilitativo rilasciato, possono essere prorogati secondo quanto previsto dagli artt. 16 (SCIA) e 19 (P.di C.) della L.R. 15/2013 : in caso di mancato completamento delle opere oltre i termini stabiliti dalla proroga dovrà essere presentato un nuovo titolo abilitativo secondo le modalità previste dal presente regolamento.
- Per quanto non espressamente specificato nel presente articolo si rimanda alle norme vigenti in materia.

Art. 2.4.10–Ambiti da assoggettare a sostituzione edilizia

INDIVIDUAZIONE

1. Comprendono ambiti o complessi edilizi con destinazioni d'uso ex agricole dismesse, in via di dismissione o esistenti ma non più compatibili con le funzioni insediate nel contesto urbano circostante in cui sono localizzate, quali la residenza, le attività commerciali ed i servizi alle medesime.

2. In tali zone il piano prevede la possibilità di permanenza delle attività agricole a condizione che ciò non risulti incompatibile, sotto il profilo igienico ambientale, con le funzioni circostanti già insediate, ed a condizione che tali attività per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti, non risultino di pericolo, danno o molestia alle persone. Non sono ammesse, in ogni caso, attività classificate insalubri di I[^] o II[^] classe secondo il D.M. Sanità 05/09/1994.

3. In caso di permanenza delle attività precedentemente insediate (ex agricole) sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza aumento del V.T. preesistente;
- nuova costruzione o ampliamento nel rispetto degli indici urbanistici riferiti agli ambiti specifici;

4. In tali zone sono inoltre ammesse destinazioni d'uso residenziali o complementari della residenza mediante redazione di un Progetto Generale Unitario esteso all'intera area di proprietà, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto,
- progetto generale interessante l'intera area individuata dal P.R.G. in scala non inferiore a 1:500 con indicazione dei tipi d'intervento e delle destinazioni d'uso previste,
- progetto unitario delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi (corrente elettrica, fognatura, gas, acqua, telefono),
- individuazione delle dotazioni territoriali (aree di parcheggio pubblico di I^o livello calcolate secondo le indicazioni del Titolo 2 – Capo VII) riferiti al Volume Utile Lordo di progetto e delle aree da destinare a verde privato;
- impegno della proprietà, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Generale Unitario ed alla cessione dei parcheggi pubblici.

5. La redazione del Progetto Generale Unitario, la cui approvazione è sottoposta ad un atto di Giunta Comunale, potrà essere inoltre subordinata, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale alla stipula di un accordo preventivo secondo i dettami previsti dall'ex. Art. 18 L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6 e ss.mm.ii..

6. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, per l'attuazione del Progetto Generale Unitario, regola i rapporti fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore per quanto attiene modalità d'intervento, tempi di realizzazione, indici urbanistici, parametri edilizi, realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente presenti e la realizzazione di opere pubbliche eventualmente previste o necessarie.

7. Gli interventi non potranno complessivamente superare il Volume Totale (V.T.) calcolato sui soli fabbricati esistenti, accatastati o autorizzati/realizzati, con il prescritto titolo abilitativo rilasciato dal

Comune, in data anteriore al 01 luglio 1999 (data di approvazione del P.R.G. pre vigente), scomputando dal computo del V.T. esistente il Volume Totale (V.T.) degli eventuali fabbricati realizzati dopo tale data.

INDICI URBANISTICI

U.F.max. = S.T. esistente;

I.F. max. = V.T. esistente;

H max. = 9,50 m.

R.C. (Q.) = 40%

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Realizzazione di spazi di verde privato in misura non inferiore a mq. 5,00 ogni 100 mc. di V.T. in progetto.

Cessione delle Dotazioni Territoriali secondo quanto previsto dal Titolo 2 – Capo VII delle presenti Norme.

8. eventuali lotti liberi aventi superficie maggiore o uguale a mq. 500,00 e riferibili ad una sola particella edilizia individuabile nella mappa del catasto terreni, potranno essere edificati, nell'ambito del P.G.U., con i seguenti indici:

U.F. = 0,33 mq./mq.

I.F. = 1,00 mc./mq.

R.C. (Q.) = 40%

H max= 9,50 m.

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Per gli ambiti insediati con destinazione ex agricola, già dismessi o in fase di dismissione, sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in essere a condizione che la stessa non comporti nocimento alle funzioni già insediate nelle zone limitrofe (residenza, commercio al dettaglio, servizi pubblici e privati, studi professionali, ecc.) e risulti comunque compatibile, sotto il profilo igienico sanitario, con essa.

2. Per tutti gli ambiti è prevista la cessione per dotazioni territoriali di cui al successivo Capo VII con possibilità di monetizzazione parziale delle stesse (esclusi i parcheggi pubblici), ove sia motivatamente giustificato dal progetto di recupero e comunque previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

3. Gli ambiti, ove necessario, dovranno partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità, percorsi pedonali, piste ciclabili, aree verdi ecc..

Art. 2.4.11 – Ambiti a verde privato

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Comprendono le aree destinate al mantenimento ad alla formazione di orti, giardini e parchi privati (verde privato) anche di pertinenza di edifici esistenti.

2. In tali ambiti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PSC potranno essere interessati dai seguenti interventi edilizi, fatti salvi i fabbricati per i quali sono individuate specifiche prescrizioni.

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" in misura del 20% del Volume Totale (V.T.) esistente.;

demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi preesistenti: V.T., S.T., altezza H. dell'edificio preesistente, ubicazione del fabbricato sul lotto.

3. In tali zone è ammessa la formazione di vialetti, recinzioni o di attrezzature private a carattere sportivo scoperte, a condizione che la superficie permeabile del terreno non risulti inferiore al 70% della superficie totale dell'area e che detti interventi non compromettano le alberature esistenti.

4. Per superficie permeabile s'intende la superficie del lotto 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.

5. Sono inoltre da ritenersi permeabili i vialetti inghiaati, le pavimentazioni in autobloccanti a fori aperti, le pavimentazioni in materiale lapideo o di laterizio posate su sabbia ed in assenza di sottofondi in c.l.s. (tipo solette in calcestruzzo).

6. In tali zone è comunque ammessa l'edificazione di piccole costruzioni di servizio rientranti nelle definizioni di opere edilizie liberalizzate (cfr. Glossario Unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera - D.Lgs. 222/2016), che non comportino realizzazione di Superficie Utile (S.U.), e di Superficie Accessoria (S.A.) come definite dalla D.G.R. 922 del 28/06/2017 e ss.mm.ii., ed a condizione che tali manufatti non interferiscano con le alberature esistenti.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In tali zone è ammessa la posa di arredi da giardino e pergolati oltre che la realizzazione di piscine, campi da tennis o spazi per attività sportive similari, unitamente ad un'adeguata sistemazione del verde a condizione che venga garantito il mantenimento di un indice di permeabilità profonda su almeno i 2/3 della superficie a verde preesistente.

2. La piantumazione esistente dovrà essere mantenuta ed in caso di abbattimento (da autorizzare preventivamente) dovrà essere sostituita con idonee essenze nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

CAPO V – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 2.5.1 – Cartografia di riferimento

La disciplina particolareggiata di cui al titolo II Capo 5 del RUE si attua per specifiche porzioni di territorio edificato definite Ambiti a prevalente destinazione produttiva consolidate a prevalente destinazione produttive, commerciali, terziarie, di servizio pubblico e privato, ubicate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o nei complessi edilizi localizzati nel territorio.

La cartografia di riferimento è la seguente: RUE 01 e RUE02.

Art. 2.5.2 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Gli Ambiti specializzati per attività produttive consolidate sono prevalentemente destinati alle funzioni produttive ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio (sia pubblico che privato) con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.

2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente Titolo 2 Capo II, sono i seguenti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza (solo nel caso in cui sia legata funzionalmente all'attività produttiva insediata)

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

B1 **Esercizi commerciali di vicinato:** attività di commercio al dettaglio, alimentare e non, aventi superficie di vendita (sv) non superiore a mq.150.

B2 Pubblici esercizi

B4 **Attività culturali, ricreative, sportive, di spettacolo, sale giochi, ludoteche, sale bowling, baby parking, prive o di limitato impatto sul contesto urbano:**

comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, mostre, circoli con attività di somministrazione cibi e/o bevande, palestre attrezzate per la cura della persona, sale giochi, baby parking, sale bowling, ludoteche. Per quanto riguarda l'attività di somministrazione pasti e bevande e per altre riconducibili a questa categoria per analogia, i requisiti di compatibilità sono definite in base alla capienza (se inferiore a 100 persone) e all'impatto acustico (limiti di zona così come previsti dalla Zonizzazione acustica comunale).

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.

B6 **Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri quali, a solo titolo esemplificativo, le carrozzerie, gli elettrauto e le officine meccaniche per mezzi di peso fino a q.li 35.**

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B8 Attività di parcheggio privato in sede propria

B9.1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile:** comprendono la sede del Comune, i servizi amministrativi, socio assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili; sono incluse altre attrezzature per funzioni pubbliche di interesse urbano e territoriale (IREN, Consorzio di Bonifica ecc....)

B9.2 **Attività di tipo religioso:**

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

B9.3 **Parcheggi pubblici in sede propria**

B9.4 **Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:**

comprendono aree a verde attrezzato e parco oltre agli edifici, manufatti e arredi per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative, libere al pubblico;

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica:

comprendono le attività di cui al punto B1, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica:

comprendono le attività di cui al punto B2, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;

B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali:

le attrezzature per attività socio sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.

B9.8 Attività Amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile:

sedi di Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale, quali ad esempio Polizia Municipale, Protezione Civile, VV.F., Carabinieri, Polizia, Guardia di Finanza.

B9.9 Servizi Scolastici e pre scolastici: comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ivi comprese i relativi spazi accessori e attrezzature; i servizi sportivi, culturali ricreativi, esclusiva mente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

B10.1 Attività commerciali medio - piccole strutture di vendita (MPA: Alimentari; MPEA: Extra Alimentari)

B10.2 Attività commerciali medio - grandi strutture di vendita (MGA: Alimentari; MGEA: Extra Alimentari)

B10.3 Attività commerciali grandi strutture di vendita (GA: Alimentari; GEA: Extra Alimentari)

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto:

comprendono le attività di cui al punto B4 che superano i limiti lì previsti.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali

C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

C4.1 Attività per la logistica delle merci: autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

C4.2 Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato

C4.3 Attività per la logistica delle merci: direzionale connesso alla logistica

C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);

C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

E1 Attività ricettive alberghiere

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità

F2 Impianti con funzioni ecologiche-ambientali

F3 Reti e impianti tecnologiche

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

F8 Distributori carburanti

3. La permanenza all'interno dei singoli ambiti produttivi esistenti, che il piano individua come recupero per altre funzioni attraverso il Piano di Recupero, delle attività insediate è consentita sino al momento della loro dismissione.

Una volta cessata l'attività non prevista dalla presenti norme le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

Art. 2.5.3 – Prescrizioni generali

1. In tutte gli ambiti specializzati per attività produttive che si attuano mediante intervento edilizio diretto si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo VII – Sistema delle Dotazioni Territoriali

2. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni efficaci nelle specifiche zone di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di n. due (2) unità abitative con Superficie Utile (S.U.), ciascuna non superiore a mq. 150,00, di cui una per il custode ed una per il titolare della ditta, dei suoi famigliari e/o dei collaboratori (uso foresteria). Tale superficie a destinazione residenziale, che comunque dovrà essere ricompresa nel calcolo della S.U. complessiva realizzabile sul lotto, non potrà in ogni caso superare il rapporto di 1/4 della Superficie Utile produttiva esistente o prevista in progetto. Tale possibilità edificatoria è consentita per ciascun lotto edificabile su cui è o deve essere insediata l'attività produttiva, nel rispetto della superficie minima (lotto minimo) stabilita in ogni singolo ambito dai successivi articoli.

3. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto minimo, ove non indicato, corrisponde con la minima unità funzionale insediabile. Le abitazioni di cui al presente comma non costituiscono una entità funzionale autonoma dal punto di vista urbanistico e pertanto dovranno essere realizzate in connessione con le attività insediate o insediabili ai sensi dei successivi articoli.

Per le abitazioni esistenti, non più funzionali all'attività produttiva insediata ove questa abbia sia dismessa, l'utilizzo delle stesse si configura come cambio d'uso ed è pertanto soggetto al pagamento degli oneri concessori, ove previsti dalla normativa vigente.

Nelle zone a destinazione produttiva non è ammessa l'edificazione di abitazioni non strettamente funzionali ad una attività produttiva insediabili o già insediata purché priva di abitazione.

4. Nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è ammessa la realizzazione di S.U. con destinazione "ufficio" esclusivamente connessa all'attività dell'azienda insediata.

5. Ai fini della determinazione della superficie utile (S.U.) massima realizzabile sul singolo lotto, le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale poste all'interno dei centri abitati, così come individuati nella tavole di piano, sono computabili purché classificate come "ambiti produttivi".

6. Per gli ambiti già insediati con destinazione produttiva comprendenti attività insalubri di I[^] e di II[^] classe (D.M. Sanità 05/09/1994) sono ammessi gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in oggetto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- gli insediamenti insalubri di I[^] o II[^] classe esistenti, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatta esclusione per le frazioni di Gariga e I Casoni, o limitrofi a zone sensibili, potranno ampliare la propria dotazione di strutture di servizio (ufficio, magazzini, depositi, tettoie, mensa, spogliatoi, servizi igienici, adeguamento degli impianti tecnologici) pur nel rispetto degli indici urbanistici disciplinati dal presente RUE;
- gli insediamenti insalubri di I[^] o II[^] classe esistenti, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatta esclusione per le frazioni di Gariga e I Casoni, o limitrofi a zone sensibili, potranno comunque attuare interventi di modifica e ampliamento dell'insediamento, delle strutture e/o dell'attività produttiva purché queste non comportino un aumento del grado di insalubrità esistente e degli impatti sull'ambiente e sul territorio, ovvero sono consentiti interventi che rispetto a quanto già autorizzato dagli Enti Competenti in termini quantitativi (concentrazioni, flussi di massa, pressioni, valori limite etc.) non comportino un aumento di emissione di inquinanti in riferimento alle diverse matrici ambientali (emissioni in atmosfera, scarichi idrici, produzione di rifiuti, emissioni odorigene, impatto acustico, radiazioni ionizzanti e non);
- per l'applicazione della definizione di "limitrofi", di cui ai precedenti punti, deve intendersi una distanza minima di 200,00 mt intercorrente tra l'ubicazione dell'intervento da eseguire e la più prossima funzione sensibile (ambito a prevalente destinazione residenziale o dotazioni territoriali quali: attrezzature sportive, pubblici servizi, insediamenti scolastici, sanitari e socio assistenziali, etc.).

7. Negli ambiti a destinazione produttiva interni al perimetro del territorio urbanizzato, fatta esclusione per le frazioni di Gariga e I Casoni, o limitrofi a zone sensibili, come definite al comma precedente, è ammesso l'insediamento di nuove aziende caratterizzate da emissioni scarsamente rilevanti e comunque individuate nell'elenco in seguito riportato:

- lavorazioni meccaniche dei metalli, con esclusione di attività di verniciatura e trattamento superficiale e smerigliature con consumo complessivo di olio (come tale o come frazione oleosa delle emulsioni) inferiore a 500 kg/anno;
- laboratori orafi in cui non è effettuata la fusione di metalli, laboratori odontotecnici, esercizi in cui viene svolta attività estetica, sanitaria e di servizio e cura della persona, officine ed altri laboratori annessi a scuole. Decorazione di piastrelle ceramiche senza procedimento di cottura;
- Le seguenti lavorazioni tessili:
- preparazione, filatura, tessitura della trama, della catena o della maglia di fibre naturali, artificiali o sintetiche, con eccezione dell'operazione di testurizzazione delle fibre sintetiche e del bruciapelo;

- nobilitazione di fibre, di filati, di tessuti limitatamente alle fasi di purga, lavaggio, candeggio (ad eccezione dei candeggi effettuati con sostanze in grado di liberare cloro e/o suoi composti), tintura e finissaggio a condizione che tutte le citate fasi della nobilitazione siano effettuate nel rispetto delle seguenti condizioni:

1. le operazioni in bagno acquoso devono essere condotte a temperatura inferiore alla temperatura di ebollizione del bagno, oppure, nel caso in cui siano condotte alla temperatura di ebollizione del bagno, ciò deve avvenire senza utilizzazione di acidi, di alcali o di prodotti volatili, organici o inorganici, o, in alternativa, all'interno di macchinari chiusi;

2. le operazioni di asciugamento o essiccazione e i trattamenti con vapore espanso o a bassa pressione devono essere effettuate a temperatura inferiore a 150° e nell'ultimo bagno acquoso applicato alla merce non devono essere stati utilizzati acidi, alcali o prodotti volatili, organici od inorganici.

- Cucine, esercizi di ristorazione collettiva, mense, rosticcerie e friggitorie;
- Panetterie, pasticcerie ed affini con un utilizzo complessivo giornaliero di farina non superiore a 300 kg;
- Serre;
- Stirerie;
- Laboratori fotografici;
- Autorimesse e officine meccaniche di riparazioni veicoli, escluse quelle in cui si effettuano operazioni di verniciatura;
- Autolavaggi;
- Impianti di trattamento acque, escluse le linee di trattamento fanghi;
- Attività di seconde lavorazioni del vetro, successive alle fasi iniziali di fusione, formatura e tempera, ad esclusione di quelle comportanti operazioni di acidatura e satinatura;
- Trasformazione e conservazione, esclusa la surgelazione, di frutta, ortaggi, funghi con produzione giornaliera massima non superiore a 350 kg;
- Trasformazione e conservazione, esclusa la surgelazione, di carne con produzione giornaliera massima non superiore a 350 kg;
- Lavorazione e conservazione, esclusa surgelazione, di pesce ed altri prodotti alimentari marini con produzione giornaliera massima non superiore a 350 kg;
- Lavorazioni manifatturiere alimentari con utilizzo giornaliero di materie prime non superiore a 350 kg;
- Trasformazioni lattiero-casearie con produzione giornaliera massima non superiore a 350 kg;
- Impianti di combustione alimentati a metano di potenza termica nominale pari o inferiore a 3 MW,
- gruppi elettrogeni e gruppi elettrogeni di cogenerazione, di potenza termica nominale pari o inferiore a 1 MW, alimentati a biomasse di cui all'allegato X alla parte quinta del presente decreto, e di potenza termica inferiore a 1 MW, alimentati a gasolio, come tale o in emulsione, o a biodiesel;
- Impianti di combustione alimentati ad olio combustibile, come tale o in emulsione, di potenza termica nominale inferiore a 0,3 MW;
- Laboratori di analisi e ricerca, impianti pilota per prove, ricerche, sperimentazioni, individuazione di prototipi. Tale esenzione non si applica in caso di emissione di sostanze cancerogene, tossiche per la

riproduzione o mutagene o di sostanze di tossicità e cumulabilità particolarmente elevate, come individuate dall'allegato I alla parte quinta del presente decreto;

- Dispositivi mobili utilizzati all'interno di uno stabilimento da un gestore diverso da quello dello stabilimento o non utilizzati all'interno di uno stabilimento;
- Cantine che trasformano fino a 600 tonnellate l'anno di uva nonché stabilimenti di produzione di aceto o altre bevande fermentate, con una produzione annua di 250 ettolitri per i distillati e di 1.000 ettolitri per gli altri prodotti. Sono comunque sempre escluse, indipendentemente dalla produzione annua, le fasi di fermentazione, movimentazione, travaso, addizione, trattamento meccanico, miscelazione, confezionamento e stoccaggio delle materie prime e dei residui effettuate negli stabilimenti di cui alla presente lettera.

8. Negli ambiti a destinazione produttiva interni al perimetro del territorio urbanizzato, fatta esclusione per le frazioni di Gariga e I Casoni, o limitrofi a zone sensibili, come definite al comma 6, è ammesso altresì l'insediamento di nuove aziende appartenenti all'elenco sotto riportato; per tali aziende, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 272 comma 3 del D.Lgs. 152/2006, considerando che le aree in oggetto possono essere considerate zone di particolare tutela ambientale, non sarà possibile aderire all'autorizzazione di carattere generale delle emissioni in atmosfera prevista dall'art. 272 comma 2 del D.Lgs. 152/2006, ma sarà necessario ottenere autorizzazione ordinaria; in sede di autorizzazione delle attività sarà inoltre necessario produrre Valutazione di Impatto Acustico e un modello di ricaduta dell'inquinamento atmosferico, prodotto dall'azienda stessa, che dimostri un aumento inferiore al 10% delle concentrazioni di inquinanti ante operam.

- Riparazione e verniciatura di carrozzerie di autoveicoli, mezzi e macchine agricole con utilizzo di impianti a ciclo aperto e utilizzo complessivo di prodotti vernicianti pronti all'uso giornaliero massimo complessivo non superiore a 20 kg, purché l'attività non rientri tra quelle di cui all'art.275 del D.Lgs 152/2006;
- Tipografia, litografia, serigrafia, con utilizzo di prodotti per la stampa (inchiostri, vernici e similari) giornaliero massimo complessivo non superiore a 30 kg;
- Produzione di articoli in gomma e prodotti delle materie plastiche con utilizzo giornaliero massimo complessivo di materie prime non superiore a 500 kg;
- Produzione di mobili, oggetti, imballaggi, prodotti semifiniti in materiale a base di legno con utilizzo giornaliero massimo complessivo di materie prime non superiore a 2000 kg;
- Verniciatura, laccatura, doratura di mobili ed altri oggetti in legno con utilizzo complessivo di prodotti vernicianti pronti all'uso non superiore a 50 kg/g, purché l'attività non rientri tra quelle di cui all'art.275 del D.Lgs 152/2006;
- Verniciatura di oggetti vari in metalli o vetro con utilizzo complessivo di prodotti vernicianti pronti all'uso non superiore a 50 kg/ g, purché l'attività non rientri tra quelle di cui all'art.275 del D.Lgs 152/2006;
- Panificazione, pasticceria e affini con consumo di farina non superiore a 1500 kg/g;

- Sgrassaggio superficiale dei metalli con consumo complessivo di solventi non superiore a 10 kg/g, purché l'attività non rientri tra quelle di cui all'art.275 del D.Lgs 152/2006;
- Laboratori orafi con fusione di metalli con meno di venticinque addetti;
- Anodizzazione, galvanotecnica, fosfatazione di superfici metalliche con consumo di prodotti chimici non superiore a 10 kg/ g;
- Utilizzazione di mastici e colle con consumo complessivo di sostanze collanti non superiore a 100 kg/g, purché l'attività non rientri tra quelle di cui all'art.275 del D.Lgs 152/2006;
- Produzione di sapone e detergenti sintetici prodotti per l'igiene e la profumeria con utilizzo di materie prime non superiori a 200 kg/g;
- Tempra di metalli con consumo di olio non superiore a 10 kg/ g;
- Produzione di oggetti artistici in ceramica, terracotta o vetro in forni in muffola discontinua con utilizzo nel ciclo produttivo di smalti, colori e affini non superiore a 50 kg/g;
- Trasformazione e conservazione, esclusa la surgelazione, di frutta, ortaggi, funghi con produzione non superiore a 1000 kg/g;
- Trasformazione e conservazione, esclusa la surgelazione, di carne con produzione non superiore a 1000 kg/g;
- Lavorazione e conservazione, esclusa la surgelazione, di pesce ed altri prodotti alimentari marini con produzione non superiore a 1000 kg/g;
- Prodotti in calcestruzzo e gesso in quantità non superiore a 1500 kg/g;
- Pressofusione con utilizzo di metalli e leghe in quantità non superiore a 100 kg/g;
- Lavorazioni manifatturiere alimentari con utilizzo di materie prime non superiori a 1000 kg/ g;
- Fonderie di metalli con produzione di oggetti metallici giornaliero massimo non superiore a 100 kg;
- Produzione di ceramiche artistiche esclusa la decoratura con utilizzo di materia prima giornaliero massimo non superiore a 3.000 kg;
- Saldatura di oggetti e superfici metalliche;
- Trasformazioni lattiero-casearie con produzione giornaliera non superiore a 1000 kg;
- Impianti termici civili aventi potenza termica nominale non inferiore a 3 MW e inferiore a 10 50 MW;
- impianti a ciclo chiuso per la pulizia a secco di tessuti e di pellami, escluse le pellicce, e delle pulitintolavanderie a ciclo chiuso;
- Lavorazioni meccaniche dei metalli con consumo complessivo di olio (come tale o come frazione oleosa delle emulsioni) uguale o superiore a 500 kg/anno;
- Stabilimenti di produzione di vino, aceto o altre bevande fermentate non ricompresi nel comma 7.

9. Per tutti gli ambiti produttivi consolidati esistenti soggetti a nuova edificazione mediante intervento edilizio diretto, ed ove previsto per legge, è prevista la cessione per dotazioni territoriali di cui al successivo Capo VII – Sistema delle Dotazioni Territoriali con possibilità di monetizzazione delle stesse secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

8. Per tutti gli ambiti produttivi consolidati esistenti, assoggettati a P.U.A. preventivo e funzionale alla riconversione dell'ambito ad altre funzioni (Piano di Recupero art. 28 L. 457/78 e ss.mm.ii.), è prevista la

cessione delle dotazioni territoriali di cui al successivo Titolo II Capo VII – Dotazioni Territoriali, con possibilità di monetizzazione delle stesse - esclusi i parcheggi pubblici - ove tale scelta sia motivatamente giustificata dal progetto di recupero e comunque subordinatamente all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale dovrà risultare nella deliberazione di G.C. di adozione / approvazione del Piano di Recupero P.U.A.. L'Amministrazione Comunale, per il perseguimento di obiettivi strategici per la collettività, potrà richiedere al soggetto attuatore la stipula di un "Accordo con i privati" di cui all'ex. art. 18 L.R. 20/2000 come integrato e modificato dall'art. 24 della L.R. 6/2009, documento preventivo alla redazione del Piano di Recupero. Tale "accordo" dovrà tenere in considerazione:

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

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*

3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990."*

Gli ambiti, ove necessario, dovranno partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità, percorsi pedonali, piste ciclabili, aree verdi, ecc. .

10. Negli ambiti produttivi assoggettati a Piano di Recupero preventivo (P.U.A.), fino all'approvazione dello stesso, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia nel rispetto della superficie utile (S.U.) e del volume utile (V.U.) esistenti, delle altezze, in conformità alla definizione di R.E. dettata dalle norme regionali vigenti ;
- f) demolizione senza ricostruzione.

11. Altri interventi su complessi edilizi esistenti, in attività o in fase di dismissione, sono assoggettati a "Sostituzione edilizia" mediante redazione di un Progetto Generale Unitario preventivo, come specificato

dal successivo art. 3.3.5. Ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per il perseguimento di obiettivi strategici per la collettività il Progetto Generale Unitario può prevedere la stipula di un "Accordo con i privati" (ex art. 18 L.R. 20/2000).

Art. 2.5.4 – Ambiti specializzati per attività produttive

1. Nell'ambito urbano del capoluogo, di San Polo, di Crocetta e dell'ex stabilimento De Rica, il RUE individua e riconosce le aree e le attività produttive per le quali sono consentiti ampliamenti delle attività esistenti regolamentando le condizioni di intervento per tutelare la salute e la qualità dell'aria.

Il RUE perimetra anche le "aree in trasformazione" corrispondenti ad aree insediative previste dal previgente P.R.G. e soggette a strumento urbanistico preventivo in corso di definizione o in esecuzione.

Elementi di identificazione

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e terziarie, ed in genere extra residenziali.

Per "ambiti specializzati per attività produttive", ubicati a Podenzano, San Polo, Crocetta ed ex Stabilimento De Rica, si intendono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche produttive, con una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi e funzioni residenziali di servizio.

Indirizzi progettuali

Il PSC prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione delle attività insediate consentendo operazioni di adeguamento ed ammodernamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere. Per la prossimità al centro abitato, si esclude l'insediamento di attività insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994.

Direttive

Ai fini della salvaguardia della qualità dell'aria, della tutela della salute e dell'ambiente il Comune richiede alle attività produttive con emissioni inquinanti in atmosfera, di presentare con frequenza temporale da concordare, rapporti che documentino le reali emissioni inquinanti in atmosfera attraverso adeguate campagne di rilievo. Le valutazioni e i rapporti di cui sopra, saranno redatti con riferimento ai contenuti del Piano di gestione della qualità dell'aria elaborato dalla Provincia.

Gli interventi di completamento, modifica funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti, sono disciplinati dal PSC e sono attuati attraverso intervento diretto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, o lotti ancora liberi facenti parti di P.U.A. già conclusi, interne alle zone con prevalente funzione produttiva, in un contesto già urbanizzato ed in cui sono presenti le dotazioni territoriali. Gli interventi edilizi si attuano con intervento edilizio diretto.

2. In tali zone sono sempre ammessi le seguenti categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;

- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione con ricostruzione;
- f) demolizione senza ricostruzione.
- g) nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistico-edilizi:

INDICI URBANISTICI

U.F. = 0,60 mq/mq

R.C. (Q) = 0,65%

H max= 12,00 m.

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

4. Per gli ambiti produttivi di cui al presente articolo in cui risulta ancora in corso di validità la convenzione urbanistica a suo tempo stipulata, oppure la convenzione è scaduta ma non si è ancora conclusa l'edificazione di tutte le aree edificabili (lotti), ai fini di salvaguardare i diritti edificatori a suo tempo acquisiti come stabiliti dalla convenzione, in caso di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamento devono applicarsi gli indici urbanistico edilizi previsti dalla convenzione urbanistica originaria.

Art. 2.5.5 – Ambiti produttivi da assoggettare a sostituzione edilizia**INDIVIDUAZIONE**

1. Comprendono ambiti o complessi edilizi con destinazioni d'uso produttive in attività, dismesse, in via di dismissione ma non più compatibili con le funzioni insediate nel contesto urbano circostante in cui sono localizzate, quali la residenza, le attività commerciali ed i servizi alle medesime.

2. In tali zone il piano prevede la possibilità di permanenza delle attività produttive, anche di tipo artigianale, a condizione che ciò non risulti incompatibile, sotto il profilo igienico ambientale, con le funzioni circostanti già insediate; a tal fine si richiamano le disposizioni già rubricate nell'articolo contenente le prescrizioni generali.

3. In caso di permanenza delle attività precedentemente insediate (artigianali – produttive) sono sempre ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile (S.U.) preesistente;
- e. nuova costruzione o ampliamento nel rispetto degli indici urbanistici di seguito specificati e riferiti all'ambito specifico:

INDICI URBANISTICI

Nel caso di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione o di nuova costruzione di edifici con funzione produttiva, funzionale a quella già insediata, gli indici urbanistici che dovranno essere rispettati sono i seguenti:

U.F. = 0,50 mq/mq

R.C. (Q) = 55%

H. max = m. 10,00 con l'obbligo di rispettare comunque quella massima preesistente se inferiore

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

4. In tali zone sono ammesse destinazioni d'uso residenziali o complementari della residenza definite tramite redazione di un Progetto Generale Unitario di massima esteso all'intera area di proprietà, individuata unitariamente nelle tavole di piano, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto,
- progetto generale interessante l'intera area individuata dal P.R.G. in scala non inferiore a 1:500 con indicazione dei tipi d'intervento e delle destinazioni d'uso previste,
- progetto unitario delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi (corrente elettrica, fognatura, gas, acqua, telefono),
- individuazione delle dotazioni territoriali (aree di parcheggio pubblico di I° livello calcolate secondo le indicazioni del Titolo 6 – Capo I Dotazioni Territoriali) riferiti al Volume Utile Lordo di progetto e delle aree da destinare a verde privato;
- impegno della proprietà, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Generale Unitario ed alla cessione dei parcheggi pubblici.

5. L'intervento è subordinato alla redazione di un Progetto Generale Unitario che dovrà riguardare l'intero comparto così come individuato nella tavola di RUE.

6. La redazione del Progetto Generale Unitario, la cui approvazione è sottoposta ad un atto di Giunta Comunale, potrà essere inoltre subordinata, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale alla stipula di un accordo preventivo (cfr "Accordo con i privati") secondo i dettami previsti dall'ex. art. 18 L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6.

7. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, per l'attuazione del Progetto Generale Unitario, regola i rapporti fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore per quanto attiene modalità d'intervento, tempi di realizzazione, indici urbanistici, parametri edilizi, realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente presenti e la realizzazione di opere pubbliche eventualmente previste o necessarie.

8. Gli interventi non potranno complessivamente superare il Volume Utile (V.U.) calcolato sui fabbricati esistenti, legittimamente autorizzati e già catastalmente individuati:

INDICI URBANISTICI

U.F.max. = S.U. esistente;

I.F. max. = V.U. esistente;

H max. = 9,50 m.

R.C. (Q.) = 50%

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

9. Per tutti gli ambiti produttivi consolidati esistenti soggetti a nuova edificazione mediante intervento edilizio diretto, ove consentito dal presente regolamento, è prevista la cessione per dotazioni territoriali di cui al successivo Titolo 2 – Capo VII con possibilità di monetizzazione delle stesse. (esclusi i parcheggi pubblici), subordinatamente ad un accordo da stipularsi con l'Amministrazione Comunale che dovrà approvarlo esprimersi mediante con un atto deliberativo di Giunta Comunale.

Art. 2.5.6 – Ambiti per attività produttive in corso di attuazione

1. Comprendono le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva (P.U.A.) per le quali il progetto di piano particolareggiato è stato approvato prima della data di adozione del RUE.
2. Gli ambiti così individuati sono identificati dalla tavole come "*Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione*" trattandosi, a tutti gli effetti, di piani particolareggiati per insediamenti produttivi di iniziativa privata.
3. In tali zone gli interventi si attuano e si completano secondo le modalità e le prescrizioni previste dalle norme previgenti in relazione alle quali è stato redatto ed approvato il piano.
4. Per gli ambiti produttivi di cui al presente articolo in cui risulta ancora in corso di validità la convenzione urbanistica a suo tempo stipulata, oppure la convenzione è scaduta ma non si è ancora conclusa l'edificazione di tutte le aree edificabili (lotti), ai fini di salvaguardare i diritti edificatori a suo tempo acquisiti come stabiliti dalla convenzione, in caso di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamento devono applicarsi gli indici urbanistico edilizi previsti dalla convenzione urbanistica originaria.

Art. 2.5.7 – Ambiti per attività produttive già dotati di Piano Particolareggiato

1. Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di P.U.A. o P.P.I.P. (piano particolareggiato di iniziativa privata) è stata presentata prima della data di adozione del RUE.
2. Gli ambiti sono individuati cartograficamente: per tali zone gli interventi si attuano secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento della presentazione del Piano.
3. Scaduti i termini per l'attuazione del Piano senza che l'intervento abbia avuto inizio il nuovo intervento sarà da assoggettare alla disciplina prevista nelle NTS per i nuovi insediamenti produttivi.
4. Per le opere di urbanizzazione relative al Piano Particolareggiato non ultimate nei termini della convenzione originariamente stipulata potrà essere concessa, nel rispetto delle normative vigenti, la proroga per l'ultimazione delle opere medesime: i nuovi termini dovranno essere comunque stabiliti da una nuova convenzione urbanistica che dovrà essere all'uopo stipulata.

Art. 2.5.8 – Ambiti di valenza sovra comunale con caratteristiche di APEA

1. Tali ambiti riguardano le aree produttive ecologicamente attrezzate – A.P.E.A. dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.
2. Il RUE recepisce l'individuazione quale ambito specializzato per attività produttive di rilevanza sovracomunale l'ambito de I Casoni definito dal PSC.
3. La disciplina normativa a cui fare riferimento è quella dettata dalla Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 118 del 13 giugno 2007 recante "*Approvazione atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione in Emilia Romagna di aree ecologicamente attrezzate (L.R. 20/2000, artt. 16 e A-14)*".

Art. 2.5.9 – Ambiti da assoggettare a Piano di Recupero

INDIVIDUAZIONE

1. Comprendono ambiti con destinazioni d'uso produttiva ancora in attività, dismessi o in via di dismissione, non più compatibili con le funzioni insediate nel contesto urbano in cui sono localizzate, quali la residenza, le attività commerciali ed i servizi alle persone.
2. Sono attualmente individuati dal RUE i seguenti ambiti: Area produttiva ex Gabbiani (attività dismessa).

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. L'intervento è subordinato alla redazione di un P.U.A. preventivo - Piano di Recupero – secondo i dettami dell'art. 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457 e ss.mm.ii..

All'interno del P.U.A. dovrà essere predisposto uno Schema di Assetto Generale relativo all'intera area così perimetrata.

2. L'attuazione del P.U.A. potrà riguardare sia l'intero comparto così come individuato nella tavola di PSC che un unico immobile anche costituito da più unità immobiliari, attuando le previsioni per stralci e comunque secondo lo Schema di Assetto Generale esteso all'intera area di cui al precedente punto 1.

3. La redazione del Piano di Recupero, la cui delibera di adozione e di approvazione è competenza della Giunta Comunale così come disposto dall'art. 5 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 nonché dalla Deliberazione G.R. Emilia Romagna n. 1281 del 12/09/2011, potrà essere inoltre subordinata, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale esplicitati con un atto di Giunta, alla stipula di un accordo preventivo (cfr. Accordo con i privati) secondo i dettami previsti dall'ex art. 18 L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6.

4. La convenzione per l'attuazione del P.U.A. regola i rapporti fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore per quanto attiene modalità d'intervento, tempi di realizzazione, indici urbanistici, parametri edilizi, realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente presenti e la realizzazione di opere pubbliche previste.

INDICI URBANISTICI PER IL PIANO DI RECUPERO

U.F.max. = 0,70 mq. / mq.

H max. per gli ambiti ex produttivi = 12,00 m.

R.C. (Q.) = 50%

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Cessione delle Dotazioni Territoriali secondo quanto previsto dal Titolo 2 – Capo VII con possibilità di monetizzazione delle stesse, esclusi i parcheggi pubblici, e comunque subordinatamente ad un accordo con l'Amministrazione Comunale che dovrà esprimersi mediante un atto deliberativo di G.C.

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

5. Fino all'approvazione del P.U.A. sono consentiti, sugli immobili ricadenti in tali ambiti, i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione con fedele ricostruzione nel rispetto della S.U. e del V.U. esistenti;
- f) demolizione senza ricostruzione.
- g) attività edilizia libera.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

6. Data la contiguità delle aree assoggettate alla presente disciplina con zone a destinazione residenziale, a seguito della dismissione delle attività attualmente in essere, è auspicabile la riconversione di tali ambiti prevedendo funzioni d'uso residenziali o compatibili con la residenza.

Per quanto concerne l'insediamento di nuove attività potenzialmente insalubri, si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 2.5.3 del presente Regolamento inerente le prescrizioni generali.

7. Gli ambiti, ove necessario, dovranno partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità, percorsi pedonali, piste ciclabili, aree verdi, strutture per la P.A., ecc..

Art. 2.5.10 – Ambiti per servizi tecnologici privati

MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Comprendono le aree collocate in ambiti a prevalente destinazione produttiva destinate ad attrezzature private, impianti tecnologici, servizi alle attività produttive, parcheggi privati attrezzati, funzioni di servizio complementari al produttivo, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, funzioni artigianali di servizio agli automezzi.

2. In tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di RUE, le previsioni di piano si attuano mediante intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni specifiche di seguito dettagliate:

Gli interventi edilizi ammessi in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;

- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione con ricostruzione;
- f) demolizione senza ricostruzione.
- g) nuova costruzione nel rispetto degli indici urbanistici previsti nel presente articolo

INDICI URBANISTICI

U.F. = 0,40 mq/mq

R.C. (Q.) = 45%

H max = 12,00 ml.

Reperimento dei parcheggi privati pertinenziali ai sensi di quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Cessione per dotazioni territoriali – parcheggi pubblici - di cui al successivo Titolo 2 – Capo VII con possibilità di monetizzazione degli stessi (se dovute).

CAPO VI TERRITORIO RURALE

Art. 2.6.1 Contenuti e obiettivi

1. E' recepita dal RUE la definizione e l'individuazione del territorio rurale, così come rubricato nell'art. 2.5.1 del PSC..

Art. 2.6.2 – Cartografia di riferimento

La disciplina particolareggiata di cui al presente Capo VI si attua per le porzioni di territorio rurale, a prevalente vocazione agricola, situate all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

La cartografia di riferimento è la seguente: RUE 01.

Art. 2.6.3 – Partizione del territorio rurale

1. Il RUE riconoscendo le specifiche vocazioni del territorio rurale e il sistema di componenti tra loro sinergiche quali: ambiente, paesaggio, insediamenti, articola gli indirizzi progettuali, le direttive e le prescrizioni in rapporto alle unità paesistiche, agli ambiti, agli insediamenti.

2. Ambiti

Gli ambiti riconosciuti dal PSC nel territorio rurale, ed individuati nelle Tavole RUE01 e RUE02, sono i seguenti:

- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- ambiti periurbani
- aree di valore naturale ed ambientale

Art. 2.6.4 – Definizioni e destinazioni d'uso connesse all'attività agricola

1. Il territorio rurale, è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e urbanizzabile caratterizzato dalla necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte alla salvaguardia di valori naturali, ambientali e paesaggistici con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi e modifiche allo stato dei luoghi, se connessi all'Unità Poderale Agricola e funzionali all'esercizio dell'attività agricola, delle attività connesse e complementari così come definite dal Codice Civile.

2. Sono altresì ammessi gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola conformemente a quanto previsto dal successivo art. 2.6.9.

3. Si definisce Unità Poderale Agricola o unità fondiaria agricola (U.P.A.) l'insieme dei terreni, dei fabbricati e delle infrastrutture costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente, a qualsivoglia titolo (proprietà, affitto, usufrutto, ecc.) da un imprenditore agricolo o da persone giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia.

4. Si definisce Centro Aziendale, l'insieme dei fabbricati destinati alla residenza del conduttore agricolo e della manodopera impiegata nei lavori aziendali, nonché dei fabbricati strumentali e degli impianti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e/o delle attività connesse. Per ogni U.P.A. è individuato un centro aziendale principale; ne possono essere individuati ulteriori, secondari, in caso di edifici esistenti.

In tal caso deve esserne specificata la destinazione funzionale all'interno della U.P.A.

5. Si definisce "corpo aziendale" l'insieme degli appezzamenti di terreno, anche non contigui fra loro che, nel loro insieme, costituiscono l'U.P.A..

6. L'uso agricolo aziendale comprende le funzioni connesse alla conduzione agricola aziendale (o interaziendale). L'esistenza di attività agricola aziendale (o interaziendale) costituisce condizione necessaria per la sua individuazione.

Tale uso comprende le seguenti funzioni:

- abitazioni agricole;
- fabbricati di servizio;
- allevamenti aziendali;
- colture aziendali in serra;
- lavorazione di prodotti aziendali;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente;

Nel territorio rurale in relazione all'attività agricola principalmente svolta, sono ammesse le seguenti funzioni:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza solo se connessa all'attività agricola

D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili:

comprende spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, direttamente correlati alla singola azienda agricola ivi compresi gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda stessa.

D2 Allevamenti produttivi agricoli:

comprende edifici, impianti e aree adibite all'allevamento di animali. Sono compresi eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento dei liquami.

D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:

sono comprese le attività complementari quali la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, le attività dei consorzi agrari.

D4 Coltivazioni in serre fisse: colture orticole protette o floro/vivaistiche.

D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali.

D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo.

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità:

sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi e arredi di complemento alla strada, percorsi pedonali e ciclabili.

F2 Impianti con funzioni ecologiche - ambientali:

trattamento - smaltimento rifiuti e piattaforme di stoccaggio (solo se non incompatibili, entrambi, con i valori di carattere ambientale assegnati dal PSC), impianti di depurazione.

F3 Reti e impianti tecnologici:

distribuzioni di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio acqua; raccolta reflui; trasmissione comunicazioni.

F4 Impianti di telecomunicazioni:

antenne di trasmissione di ripetizione di informazioni immagini e suono.

F8 Distributori carburanti lungo le fasce di rispetto stradale o nelle aree immediatamente prospicienti ad esse.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Per la verifica dei volumi e delle superfici realizzabili su ciascun fondo possono essere computati tutti i terreni purché non siano classificati dal presente RUE come ambiti a prevalente destinazione residenziale, produttiva, dotazioni territoriali e viabilità.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire, sia esso gratuito o oneroso, per nuove costruzioni o ampliamenti comporta la presentazione prima del rilascio del medesimo titolo abilitativo della seguente documentazione:

- a) atto unilaterale d'obbligo al fine di vincolare l'uso decennale del costruendo fabbricato, ai sensi dell'art. 9 della Legge 28.01.1977, nr. 10;
- b) atto di asservimento dei terreni computati per la realizzazione del fabbricato.

La documentazione di cui alle lettere a) e b) dovrà inoltre essere trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3. Per le aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del piano ma sprovviste di fabbricati residenziali l'intervento edificatorio è ammesso, sempre e comunque nel rispetto dei seguenti parametri e criteri, solo nel caso in cui la superficie del fondo, in proprietà o in affitto, raggiunga uno dei seguenti valori minimi:

Ha. 15,00 di seminativo di S.A.U.

Ha. 5,00 di coltura specializzata (vigneto, frutteto, colture in serra, ecc.)

4. Si definisce S.A.U. la superficie agraria utilizzata o utilizzabile per la quale deve intendersi la superficie complessiva del fondo depurata delle tare improduttive e dei fabbricati aziendali.

5. Nel territorio rurale non sono ammessi interventi di ricostruzione di fabbricati preesistenti realizzati abusivamente, demoliti o lasciati perire o che comunque sono stati oggetto di procedura di sanatoria/condono.

6. All'esterno del perimetro del centro aziendale possono essere realizzate le seguenti strutture:

a) impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e acqua;

b) bacini irrigui, di accumulo liquami e impianti di depurazione dei reflui zootecnici e concimaie;

c) silos e tunnel, o impianti analoghi, privi di fondazione destinati al riparo ed alla coltivazione di colture di serra;

d) recinti all'aperto per animali;

7. Per gli impianti ed edifici a servizio della ricerca e della sperimentazione agricola è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti con un indice U.F. 0,30 mq/mq. Nella superficie utile massima realizzabile è compresa una superficie utile per abitazione del personale addetto o del custode di mq. 150. Le distanze minime dai confini da mantenere per la realizzazione degli impianti ed edifici a servizio dell'attività è di 10 m.

Art. 2.6.5 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono recepiti dal RUE così come individuati dal PSC.

2. Gli interventi, funzioni ed usi ammessi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nei successivi articoli del presente regolamento e quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale, dettagliatamente regolamentato dal RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico individuati nel RUE e della L.R. n. 20/2000.

3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici e l'insediamento di nuove aziende agricole nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 2.6.6 – Ambiti periurbani

1. Si tratta del territorio rurale strettamente circostante il tessuto urbanizzato e tale da rappresentare una cornice di qualità ambientale per il centro urbano. La conservazione dei valori paesaggistici è da perseguire attraverso l'arricchimento della dotazione vegetazionale e la realizzazione delle condizioni per la fruizione ambientale con il mantenimento della generale, anche se limitata, funzionalità agricola dei terreni.

2. Il RUE favorisce il recupero e il potenziamento delle attività agricole esistenti anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio e l'insediamento di attività complementari funzionali e compatibili con il valore agricolo e ambientale del territorio, disciplinando nel dettaglio le modalità di intervento e le condizioni di sviluppo. Individua, inoltre, le aree e i fabbricati non più funzionali all'attività agricola e ne favorisce la conservazione e il recupero anche attraverso il potenziamento delle attività e destinazioni d'uso esistenti. I fabbricati residenziali esistenti non funzionali all'attività agricola sono mantenuti nel rispetto della normativa vigente in materia di cambio d'uso, e potenziati in modo da conservare il presidio del territorio e il mantenimento del tessuto sociale.

3. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi tutti gli usi e le funzioni consentite nel resto del territorio rurale ad esclusione dell'insediamento di attività zootecniche intensive.

4. Negli ambiti agricoli periurbani è ammesso l'ampliamento dei fabbricati agricoli esistenti o l'insediamento di nuove aziende agricole nel rispetto degli indici delle destinazioni d'uso previste.

5. In riferimento all'utilizzazione di ammendanti agricoli, compost, correttivi e fertilizzanti odorigeni, negli ambiti agricoli periurbani:

a. è previsto che sia comunicato, almeno 10 giorni prima, al Comune di Podenzano (Ufficio Ambiente) ed agli Enti competenti: luogo e data di inizio delle operazioni di conferimento/spandimento di ammendanti agricoli, compost, correttivi e fertilizzanti odorigeni con esclusione dei reflui zootecnici ed assimilati (disciplinati agli obblighi amministrativi dell'art. 23 del Regolamento Regionale n. 1 del 28/10/2011), tipologia del materiale utilizzato e relativa quantità e riferimenti catastali dei terreni interessati;

b. è vietato lo stoccaggio in campo di compost ed altri ammendanti, correttivi e fertilizzanti odorigeni, ad esclusione degli effluenti zootecnici e dei digestati;

c. è consentito il deposito tecnico temporaneo limitatamente ai terreni oggetti di spandimento, ai quantitativi spandibili nell'appezzamento individuato ed ai tempi necessari alle operazioni di carico dei mezzi di distribuzione dei materiali stessi;

d. è previsto l'interramento immediato contestuale alla fase di spandimento, mediante qualsivoglia attrezzo agricolo atto all'interramento completo del compost o altri ammendanti, correttivi e fertilizzanti odorigeni, o comunque nell'arco temporale tecnico necessario per tali operazioni;

L'inosservanza ai disposti delle presenti norme è passibile di sanzione così come previsto dall'Ordinanza n. 13 del 20/09/2014.

Art. 2.6.7 – Aree di particolare valore naturale e ambientale

1. Sono state individuate sul territorio comunale, e riportate sulla tavola RUE01 le aree di particolare valore naturale ambientale, in riferimento all'art. 60 delle NTA del PTCP, che sono caratterizzate da rilevanti componenti vegetazionali, geologiche, storico-antropiche, percettive e che svolgono un ruolo di connessione di emergenze naturalistiche esistenti. La definizione di tali aree è riportata nel PSC.

Art. 2.6.8 – Insedimenti rurali nel territorio extraurbano

1. Si tratta di insediamenti sparsi sul territorio rurale caratterizzati da: scarsa consistenza edilizia, un numero limitato di unità immobiliari e da una marcata monofunzionalità. Sono individuati sulla cartografia del RUE con un numero progressivo che rimanda alla documentazione allegata al Quadro Conoscitivo del PSC.

2. Il QC individua gli insediamenti e il RUE ne disciplina le tipologie di intervento conservativo sugli immobili di interesse storico testimoniale, l'adeguamento, il recupero, la trasformazione funzionale dei volumi esistenti, la riqualificazione delle aree non edificate, le modalità di attuazione, gli indici e i parametri per gli interventi edilizi, gli usi ammessi e compatibili, assegnando, ove occorra, obiettivi specifici di compatibilizzazione ambientale e di dotazione infrastrutturale.

Art. 2.6.9 – Interventi edilizi non connessi all'attività agricola

1. Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente anche da destinare a funzioni diverse purché compatibili con la zona agricola.

2. Il RUE disciplina le modalità e le caratteristiche di intervento nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale nel rispetto dei seguenti principi:

a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi purché compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto agricolo ambientale;

b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi oltre che per gli usi compatibili con il contesto agricolo ambientale;

c) nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b), la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera;

d) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;

e) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

f) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non autorizzato per il quale risulti comunque evidente la caratteristica di precarietà, nonché dei proservizi.

Prescrizioni Generali

Le presenti prescrizioni si applicano agli edifici isolati, anche già con uso diverso da quello agricolo, e gli insediamenti rurali dismessi, in parziale attività e gli edifici rurali in fase di dismissione non più funzionali ad una moderna conduzione agricola.

1. Usi previsti:

Negli edifici agricoli dismessi non più destinabili all'uso rurale, o in quelli in fase di dismissione, è sempre consentito il mantenimento dell'eventuale attività agricola in atto (o il suo ripristino): in tale caso l'edificazione dovrà essere assoggettata alle norme per le zone agricole secondo quanto disposto dai precedenti articoli di cui al presente Capo VI.

Le modifiche delle originarie destinazioni d'uso (ex agricole) sono attuabili nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- negli edifici rurali costituiti da non più di due unità edilizie e in quelli di recente realizzazione potranno insediarsi le seguenti funzioni: residenza non agricola, seconda residenza, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio purché compatibili sotto l'aspetto igienico ambientale, magazzini, depositi purché avvenga contestualmente il reperimento delle dotazioni territoriali necessarie, ove previsto, e degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo Titolo 2 Capo VII.

- negli edifici facenti parte di corti rurali di rilevanti dimensioni, per il recupero dei quali sarà necessario predisporre un Progetto di Intervento Unitario che dovrà essere approvato con apposita deliberazione di competenza della Giunta Comunale, potranno insediarsi le seguenti funzioni: residenza non agricola, seconda residenza, attività turistiche, pubblici esercizi, attività di svago e tempo libero, attività artigianali di servizio purché compatibili sotto l'aspetto ambientale.

- negli edifici originariamente di uso produttivo - rurale quali stalle con fienili, barchesse, portici, ecc., le funzioni di cui sopra potranno insediarsi purché compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

2. L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le U.P.A. di cui ne facevano parte, o a cui erano asserviti, le seguenti limitazioni, anche a seguito di successivi frazionamenti intervenuti in data antecedente all'adozione delle presenti norme:

a. nel caso di recupero di edifici destinati originariamente alla funzione abitativa agricola, una volta stralciati dal fondo agricolo, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b. nel caso di recupero di edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa (portici, fienili, barchesse, ecc.), un volta stralciati dal fondo agricolo di cui ne facevano parte, è preclusa per 10 anni la possibilità di realizzare nuovi edifici produttivi agricoli.

I limiti alla capacità edificatoria delle U.P.A., di cui al presente comma, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari contestualmente alla variazione nell'iscrizione al catasto degli edifici non più connessi all'agricoltura.

3. Modalità d'intervento:

3.1 Per gli interventi riguardanti edifici e/o i complessi non rientranti in quelli tutelati ai sensi del precedente Titolo 2 Capo III e/o ricompresi nell'*Allegato 2: Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale* identificati come edifici di valore storico testimoniale / ambientale (per i quali si applica la disciplina particolareggiata della specifica scheda) si applicano le seguenti modalità di intervento:

3.1.1 per interventi edilizi su insediamenti rurali costituiti da non più di due unità edilizie, in relazione al loro grado di conservazione ed all'eventuale presenza di elementi stilistici ancora riconoscibili di interesse ambientale, e su edifici di recente realizzazione, sono sempre ammessi interventi di :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione con fedele ricostruzione;
- f) demolizione con ricostruzione anche mediante accorpamento dei volumi preesistenti;
- g) ampliamento entro il limite massimo del 20% calcolato sulla S.U. esistente.

3.1.2 Limitatamente agli edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione è ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti minimi prescritti dal RUE per ogni singola categoria di locale come risultante dalla relativa documentazione catastale.

In tal caso il sopralzo dovrà rispettare l'allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente Titolo 2 – Capo II.

3.1.3 Gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale potranno essere assoggettati ad intervento di demolizione e di successiva ricostruzione subordinato all'arretramento dell'edificio all'esterno della fascia di rispetto stradale.

3.2 Interventi su corti rurali di rilevanti dimensioni:

Gli interventi riguardanti interi complessi rurali, anche sottoposti alla disciplina di tutela di cui al precedente Titolo 2 Capo III e/o ricompresi nell'*Allegato 2: Schede degli insediamenti edilizi di interesse storico architettonico ed ambientale*, sono ammissibili i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione con fedele ricostruzione;

Limitatamente agli edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione è ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti minimi prescritti dal RUE per ogni singola categoria di locale come risultante dalla relativa documentazione catastale.

Gli interventi di recupero e riuso ad altre funzioni delle contri agricole di rilevanti dimensioni e per gli interventi di:

f) demolizione con ricostruzione anche mediante accorpamento dei volumi preesistenti;

g) ampliamento entro il limite massimo del 20% calcolato sulla S.U. esistente.

sono subordinati alla redazione di un Progetto di Intervento Unitario.

3.2.1. Il progetto generale unitario potrà riguardare sia l'intero complesso, se individuato nella tavola di RUE, che un unico immobile anche costituito da più unità immobiliari (ad esempio tipologia a corte costituita da nn.unità immobiliari).

3.2.2 La redazione del Progetto di Intervento Unitario la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale, potrà essere inoltre subordinata, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale esplicitati con un atto di Giunta, alla stipula di un accordo preventivo secondo i dettami previsti dall'ex. Art. 18 L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 24 della L.R. 6 luglio 2009 n. 6.

3.2.3 La convenzione per l'attuazione del Progetto di Intervento Unitario regola i rapporti fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore per quanto attiene modalità d'intervento, tempi di realizzazione, indici urbanistici, parametri edilizi, realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente presenti e la realizzazione di opere pubbliche previste.

3.2.4 Fino all'approvazione del Progetto di Intervento Unitario sono consentiti, sugli immobili ricadenti in tali ambiti, l'attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui ai precedenti articoli del RUE.

3.2.5 Il Progetto di Intervento Unitario dovrà rispettare, ove possibile, l'impianto dei fabbricati, individuando, per ciascun edificio ed in relazione al suo valore, alle sue condizioni igienico sanitarie, al grado di conservazione della tipologia, la categoria di intervento di recupero più indicata tra quelle elencate nel RUE, tenendo conto dei seguenti indirizzi:

a. gli edifici padronali e le case coloniche dovranno essere sottoposti ad intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia in relazione allo stato di conservazione che dovrà essere adeguatamente documentato;

b. le case bracciantili, i rustici potranno essere sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia salvaguardando le caratteristiche originarie;

c. le tettoie, le baracche ed ogni altro manufatto precario, realizzati in assenza di titoli abilitativi e comunque non identificabili nella mappa catastale in sede di primo impianto dovranno essere demoliti.

d. andranno salvaguardati eventuali spazi liberi di pertinenza quali aree verdi, aie con pavimentazioni tipiche (cotto, ciottoli etc.).

e. gli edifici diroccati o parzialmente demoliti che conservano ancora evidenti le proprie caratteristiche geometriche potranno essere ricostruiti anche non sul sedime originario, nel rispetto della volumetria

geometrica e delle caratteristiche tipologiche e dei materiali preesistenti, ferma restando la possibilità di insediare nuove funzioni d'uso compatibili.

f. il Progetto di Intervento Unitario dovrà prevedere, all'interno del suo perimetro, il reperimento di spazi di sosta privati a servizio dell'intero insediamento in ragione di 1 posto per ogni unità edilizia prevista in progetto, oltre alla dotazione minima pari a 1mq/10 mc di V.U. di parcheggio pertinenziale per ogni singola unità edilizia.

g. gli interventi di cui sopra sono subordinati alla verifica dei servizi a rete presenti quali: fognatura, acquedotto, luce, gas e telefono esistenti nella zona che dovranno essere in grado di ricevere il nuovo carico urbanistico determinato dalle trasformazioni di tali edificazioni. L'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria necessario sarà completamente a carico del richiedente.

h. qualora lo smaltimento dei reflui non avvenga mediante allaccio alla rete di fognatura le soluzioni alternative dovranno essere concordate preventivamente con l'Amministrazione Comunale e con gli enti competenti al rilascio di nulla osta / pareri (A.U.S.L., A.R.P.A.E., IREN, Consorzio di Bonifica, ecc.).

i. ampliamento entro il limite massimo del 20% calcolato sulla S.U. esistente.

3.2.6 Tale progetto dovrà essere sottoposto preventivamente al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio preventivamente al rilascio del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

Indici Urbanistici

Fermo restando il rispetto di quanto previsto ai commi precedenti del presente articolo si prescrive che in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento come di seguito specificato (anche per interventi aventi ad oggetto singole u.i.) siano rispettati i seguenti indici urbanistici:

- U.F. max. = S.U. esistente;
- I.F. max. = V.U. esistente salvo il caso di adeguamento delle altezze come indicato dal RUE
- H max. per gli ambiti ex agricoli = 8,50 m. e comunque non maggiore di quella degli edifici preesistenti
- Ampliamento entro il limite massimo del 20% calcolato sulla S.U. esistente
- Cessione delle Dotazioni Territoriali ove previste = secondo quanto previsto dal Titolo 2 Capo VII delle presenti Norme. La monetizzazione delle Dotazioni Territoriali può essere consentita in sede di approvazione del Progetto di Intervento Unitario.
- Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Prescrizioni Specifiche

4. Per gli ambiti insediati con destinazione ex agricola, già dismessi o in fase di dismissione, sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in essere a condizione che la stessa non comporti nocumento alle funzioni già insediate nelle zone limitrofe e risulti comunque compatibile, sotto il profilo igienico sanitario, con essa.

5. Per tutti gli ambiti assoggettati al Progetto di Intervento Unitario è prevista la cessione per dotazioni territoriali di cui al successivo Cap VII, con possibilità di monetizzazione parziale o totale delle stesse, ove

sia motivatamente giustificato dal Progetto di Intervento Unitario e comunque previo accordo con l'Amministrazione Comunale che dovrà risultare dalla deliberazione di G.C. di approvazione dell'intervento.

6. Tali interventi, ove necessario e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di redazione del progetto, dovranno partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità, percorsi pedonali, piste ciclabili, aree verdi ecc..

Art. 2.6.10 – Interventi edilizi per funzioni connesse alle attività agricole

1. Il RUE disciplina il soddisfacimento delle esigenze abitative connesse alla conduzione del fondo prioritariamente attraverso il riuso e l'adeguamento degli edifici esistenti.

2. Definisce i criteri tipologici, dimensionali e funzionali per il recupero e l'eventuale ampliamento del patrimonio edilizio aziendale esistente, fondati su adeguate analisi, effettuate nel Quadro conoscitivo, sulla struttura delle aziende operanti localmente.

3. Ai fine di migliorare il grado di compatibilità di tali strutture con il contesto paesaggistico e ambientale del territorio rurale, le norme del RUE si attengono alle disposizioni di cui agli artt. 20, 28 e 54 delle Norme del P.T.C.P. e ai seguenti criteri generali:

- le nuove strutture edilizie da realizzare (compresi gli ampliamenti di quelle esistenti) dovranno, per collocazione nel contesto paesaggistico e per tipologia architettonica e scelte tecnico-costruttive e di materiali, risultare adeguate al contesto, nel senso della coerenza funzionale e formale con l'ambiente in cui sono inserite;
- sono da escludere in ogni caso soluzioni di forte impatto paesaggistico nei confronti di contesti connotati da qualità, segnalate a livello provinciale o comunale; in tali situazioni dovranno essere previste verifiche di impatto e interventi di mitigazione.

4. Compete al RUE disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, di sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale di cui al comma 4 dell'art. A-16 della L.R. n. 20/2000.

Art. 2.6.11 – Nuova costruzione di abitazioni agricole

1. Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alla razionale conduzione aziendale.

Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- del coltivatore diretto proprietario, del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito;
- dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell'art. 7 della legge regionale 5 maggio 1977 n. 18 come modificato ed integrato

dall'art. 1 comma 1. del D.Lgs. 29.03.2004, n. 99 e ss.mm.ii., iscritti alla previdenza ed assistenza agricola:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
- di altri soggetti legittimati a richiederne la realizzazione

2. Le abitazioni agricole sono preferibilmente ricavate in edifici preesistenti o in edifici demoliti e ricostruiti.

3. Per abitazione agricola si intende, oltre al singolo alloggio, anche l'insieme di spazi accessori al servizio della residenza, quali cantine, scale, androni, autorimesse.

La Sul residenziale massima non dovrà essere superiore a mq. 150 di S.U. per ogni nucleo familiare per il quale è ammessa la residenza, oltre a 25 mq. di S.U. per ogni componente la famiglia eccedente le quattro unità (per i nuclei familiari conviventi è richiesta la presenza di almeno una unità lavorativa a tempo pieno in azienda).

4. Fatto salvo il rispetto dell'unità poderale minima (U.P.A.) per le nuove costruzioni di abitazioni agricole ed a condizione della titolarità dei requisiti soggettivi per la realizzazione di tali costruzioni in zona agricola, la S.U. residenziale complessiva relativa non dovrà risultare comunque superiore a mq. 200 per le aziende con superficie utile agraria (S.A.U.) inferiore a 40 Ha e di 400 mq. per le aziende superiori a 40 ha.

5. Le aziende agricole esistenti già dotate di fabbricati residenziali, in alternativa all'applicazione dello standard massimo precedente (mq. 200 / 400) potranno aumentare la dotazione di S.U. residenziale fino al 20% purché ciò sia attuato solamente mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.

6. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero dovranno sottostare, per quanto applicabile, alle norme di cui ai precedenti articoli e dovranno reperire, solo se destinate alla residenza e ricadenti all'interno dei centri abitati, gli spazi di parcheggio privato come definiti dal successivo Titolo 2 Capo VII.

7. Nelle U.P.A. di estensione inferiore a 15 Ha. non sono realizzabili nuove costruzioni adibite ad abitazioni agricole, oltre a quelle già esistenti, se non attraverso il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente e comunque con un limite aziendale di superficie utile lorda (S.U.) fino a mq. 400. Le abitazioni agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme mantengono la possibilità di ampliamento nei limiti dimensionali di cui sopra.

8. L'abitazione agricola dovrà essere ubicata in adiacenza ai complessi edificati preesistenti, integrata nel centro aziendale con caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme e dei tipi edilizi rurali tradizionali e locali esistenti.

In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:

- a. compattezza ed autonomia funzionale della corte;
- b. articolazione edilizia degli edifici nuovi ed esistenti coerente con la morfologia degli insediamenti tradizionali;

- c. definizione compositiva coerente con i tipi tradizionali;
- d. impiego di sistemi strutturali e materiali costruttivi e di finitura coerenti con quelli tradizionali.

Art. 2.6.12 – Nuova costruzione di fabbricati di servizio agricoli

1. La realizzazione di fabbricati di servizio necessari all'esercizio ed allo sviluppo dell'attività agricola, e delle attività connesse e complementari, è ammessa per tutti i soggetti aventi titolo di cui al precedente art. 4.1.3 su U.P.A. aventi una superficie minima pari a 15 Ha per le colture estensive e 5 Ha per quelle intensive, secondo criteri localizzativi di compattezza del centro aziendale.

2. Sono da intendersi come tali i fabbricati utilizzati per:

- attività finalizzate all'autoconsumo per nuclei residenti in abitazioni agricole;
- attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.
- Pertanto si tratta prevalentemente di:
 - depositi di prodotti aziendali;
 - depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.);
 - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera, ecc.);
 - ricovero di attrezzi agricoli.

3. Gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione di tali fabbricati dovranno rispettare i seguenti indici perseguendo, comunque, la priorità del recupero del patrimonio edilizio nel rispetto delle esigenze funzionali ed economiche dell'azienda:

U.F. = mq. 100/ha di S.A.U.

H. max = m. 10,00 fatta eccezione per silos ed altri impianti tecnologici che necessitano di altezze maggiori.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Art. 2.6.13 – Nuova costruzione di fabbricati per allevamenti agricoli aziendali

1. Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti e collegati alle necessità di arricchimento del suolo, oltre che alle possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 40% delle unità foraggere (u.f.) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame viene prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori la percentuale di auto approvvigionamento è del 35%.

Si prescrive che, per ogni tipo di allevamento, lo smaltimento delle deiezioni avvenga attraverso la pratica della fertirrigazione secondo il dettato della L.R. 50/95 e ss.mm.ii., del D.Lgs, 152/2006 e della L.R. 4/2007 oppure tramite raccolta per il successivo spandimento secondo le modalità delle normative vigenti in materia igienico – sanitaria.

Gli ampliamenti, le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione dei fabbricati inerenti a questo tipo di allevamenti dovranno rispettare i seguenti indici:

Per le stalle

- Allevamenti da latte:
 - stabulazione fissa alla catena U.F. = 75 mq/ha
 - stabulazione libera su lettiera permanente o cuccette U.F. = 100 mq./ha
- Allevamenti da carne (vitelloni) e bovini da rimonta:
 - stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena U.F. = 65 mq/ha
 - stabulazione libera su lettiera permanente o a cuccette U.F. = 90 mq/ha

Per le scuderie

U.F. = 100 mq/ha

Per gli ovili

- pecora U.F. = 90 mq/ha
- agnello U.F. = 65 mq/ha

Per le porcilaie

- scrofe in gestazione (ultima fase o con figliata suinetti) U.F. = 150 mq/ha
- suini da ingrasso a gruppi U.F. = 60 mq/ha

Per le conigliere

- per femmine nel reparto maternità U.F. = 150 mq/ha
- reparto ingrasso U.F. = 175 mq/ha

Per i pollai

- polli da carne, ovaiole, pulcini U.F. = 65 mq/ha

Distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di servizio non aziendali = ml. 20,00

Distanza minima dai fabbricati residenziali non aziendali = ml. 100,00

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

La S.A.U. utilizzata per il calcolo relativo a un tipo di allevamento non può essere nuovamente considerata per il calcolo di un ulteriore e diverso tipo di allevamento.

Art. 2.6.14 – Nuova costruzione per colture aziendali in serra

1. Tale funzione comprende serre fisse e serre mobili destinate alla forzatura del ciclo produttivo delle colture specializzate con copertura di porzioni di terreno coltivato. Il terreno sottostante deve essere mantenuto permeabile e risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate.

Per serre mobili stagionali devono intendersi quelle sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, ivi comprese le strutture a tunnel, dotate di coperture amovibili (tipo copertura in nylon). Le serre mobili sono realizzate liberamente, senza alcun titolo edilizio preventivo, così come disposto dal D.Lgs. 222/2016 e dall'art. 7 comma 1 lett. e) della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. .

Per serre fisse si devono intendere invece le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi, destinati alla forzatura del ciclo produttivo delle colture specializzate, con copertura di porzioni di terreno coltivato.

In entrambi i casi di cui sopra il terreno sottostante deve comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture specializzate e essere mantenuto permeabile per tale scopo.

Per le serre fisse gli indici da applicarsi per ampliamenti, ricostruzioni o nuova costruzione sono i seguenti:

- U.F. = 0,25 mq/mq di S.A.U.

- Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

La realizzazione di serre fisse è soggetta al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.

Art. 2.6.15 – Nuova costruzione di fabbricati per la lavorazione dei prodotti aziendali

1. Questa funzione comprende lo stoccaggio, la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali destinati all'autoconsumo oppure alla commercializzazione.

Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, si applicano i seguenti indici, articolati per tipi di lavorazione:

U.F. = 50 mq/ha S.A.U. di coltura specializzata per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli;

U.F. = 100 mq/ha S.A.U. di coltura a vigneto per cantine aziendali;

U.F. = 50 mq/ha S.A.U. a coltura foraggera destinata all'alimentazione del bestiame per i caseifici.

H. max = 9,00 m;

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Art. 2.6.16 – Nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo complementare

1. Si riferisce a fabbricati destinati ad ospitare funzioni di :

- rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio;

- vendita prodotti agricoli ~~e/o~~ destinati all'agricoltura;

- coltivazione, produzione e vendita di prodotti ed attrezzature per il giardinaggio, colture orticole protette o floro/vivaistiche.

L'esercizio delle attività sopradescritte, pur non essendo legato ad una singola azienda agricola o ad un consorzio di aziende, deve essere preferibilmente attuato in fabbricati esistenti recuperati a tali usi o, se di nuova edificazione, dovrà essere preferibilmente collocato in prossimità di edifici esistenti e di vie d'accesso di rilevanza comunale o sovra comunale.

In tali funzioni sono compresi i locali per le riparazioni delle macchine agricole e di quelle per il giardinaggio, i locali di servizio, e di quelli per la vendita di prodotti di cui al precedente capoverso.

L'attività commerciale dovrà comunque soggiacere a quanto stabilito dall'Allegato al RUE: "*Criteria Per Il rilascio Delle Autorizzazioni Comunali Per L'esercizio Delle Attività Al Dettaglio In Sede Fissa In Medie Strutture (Art. 8 Comma 3 D.Lgs. 114/98 Art. 6 L.R. 14/99) - Norme Per Il Rilascio Delle Autorizzazioni Commerciali Art. 8 Comma 4 D.Lgs 114/98*".

Per le nuove costruzioni destinate a tali funzioni valgono le seguenti prescrizioni:

Ut = 0,03 mq/mq di S.T., con un massimo di 1.000 mq.

H. max. = 9,00 m.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Art. 2.6.17 – Nuova costruzione di fabbricati per allevamenti industriali

1. Tali funzione riguarda gli allevamenti zootecnici che non possono essere classificati, per dimensioni e caratteristiche intrinseche dell'intervento, nella funzione "allevamenti aziendali".

Il mantenimento degli allevamenti esistenti é subordinato al rispetto della vigente normativa in materia ambientale di cui al D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i.: ogni intervento edilizio è subordinato alla redazione di uno studio geologico che fornisca informazioni per la puntuale predisposizione di idonei metodi di prevenzione dalle possibilità di inquinamento degli acquiferi derivanti dalla tipologia dell'allevamento.

La realizzazione di allevamenti industriali, dove necessario, dovrà essere sottoposta alle preventive procedure di assoggettabilità a VIA e AIA come disciplinato dal D.Lgs. 152/2006.

Per tali zone e per tali funzioni valgono inoltre le seguenti prescrizioni edilizie:

S.A.U. min. = 10 ha (in proprietà e/o in affitto)

U.F. = 0,03 mq./Ha

H. max. = 9,00 mt.

Distanza minima dai confini di proprietà = 20,00 ml.

Distanza tra i nuovi edifici destinati all'allevamento zootecnico di tipo industriale e le abitazioni esistenti non aziendali: = 200,00 ml., con esclusione dell'abitazione del custode e/o del proprietario, per la quale è consentita una distanza minima non inferiore a 20,00 ml.

Distanza dalle strade = secondo quanto disposto dal Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione (D.Lgs. 285/92 e ss.mm.ii.)

Lo smaltimento delle deiezioni deve essere conforme a quanto previsto dal D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e ss.mm.ii., alla L.R. n° 50 del 24/04/1999 e L.R. 4/2007 e ad ogni altra legge in vigore in materia.

Art. 2.6.18 – Nuova costruzione di fabbricati specialistici per coltivazioni industriali

1. Tali funzioni comprendono le coltivazioni non collegate allo sfruttamento del suolo agricolo, ma realizzate in manufatti edilizi specialistici (serre o simili).

Per tale uso valgono le seguenti prescrizioni:

U.F. = 0,50 mq/mq S.T.

H max. = 9,00 m.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Per gli interventi aventi superficie complessivamente superiore a mq. 2000 di Sc, dovrà essere acquisito preventivamente il parere degli Enti competenti in relazione allo smaltimento delle acque piovane, al fine del rispetto dell'invarianza idraulica del corpo ricettore.

Art. 2.6.19 – Piani di sviluppo dell'azienda agricola (P.S.A.)

1. La predisposizione di un piano di sviluppo aziendale e interaziendale (P.S.A.) è sempre necessaria qualora un'azienda agricola, in relazione alle proprie esigenze connesse all'attività produttiva, intenda richiedere al Comune il Permesso di Costruire per la realizzazione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti massimi previsti dalle norme urbanistiche di zona. L'approvazione del P.S.A. da parte del Comune avviene con le modalità previste dalle norme vigenti in materia. A seguito della stipula della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, il Permesso di Costruire rilasciato in attuazione del P.S.A. è condizionato alla realizzazione degli interventi previsti entro i termini indicati nel P.S.A. medesimo, fermo restando che i limiti cui i progetti edilizi potranno uniformarsi dovranno in ogni caso rispettare per le abitazioni i limiti fissati dall'art. 7 punto 4 del D.M. 2 Aprile 1968. (If max = 0,03 mc./mq.)
2. I P.S.A. sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alle normative di settore emanate dall'Unione Europea e dal P.R.S.R. vigente le quali prevedono che l'azienda agricola dimostri di possedere, o di raggiungere tramite P.S.A., una redditività minima, un volume di lavoro minimo in rapporto alla tipologia di impresa, il possesso di sufficienti capacità professionali del conduttore, nonché dei requisiti minimi in materia di ambiente.
3. I Piani di Sviluppo Aziendali ed interaziendali sono redatti in conformità alle modalità previste per la formazione dei Piani di sviluppo di cui alla Legge Regionale n° 18/77 e ss.mm.ii. nella sole zone agricole.
4. Il Piano di Sviluppo Aziendale ed interaziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n°85 del 23/9/88 e ss.mm.ii..
5. Quando il P.S.A. interessa appezzamenti di terreno ricadenti in ambiti comunali diversi ma limitrofi e facenti parte di una stessa azienda agricola, è possibile, in accordo con il Comune confinante, concentrare le potenzialità edificatorie derivanti dalla applicazione delle norme di zona su uno o più appezzamenti: in questo caso tutti i terreni utilizzati per giustificare l'esigenza di una maggiore edificazione restano vincolati all'inedificabilità, con atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 2.6.20 – Attività agrituristiche

1. Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura. Tali attività sono compatibili con tutti gli ambiti del territorio rurale come sopra individuati.
2. Ai fini del rispetto dei contenuti di cui all'art. 4 della L.R. 4/2009 (Connessione e complementarietà con l'attività agricola) e ss.mm.ii. l'attività di agriturismo è consentita solamente nei fabbricati facenti parte di fondi agricoli ricadenti sul territorio comunale; è concessa tale facoltà anche qualora i terreni ricadano in ambiti territoriali comunali diversi ma limitrofi facenti parte di un'unica azienda agricola.

3. Rientrano nell'agriturismo e sono assoggettate alle prescrizioni di cui alla L.R. 31/03/2009 n. 4 recante "*Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole*" le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b) somministrare pasti e bevande;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la miscita dei vini;
- d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

4. Ai fini dell'applicazione della normativa relativa alle attività svolte da cooperative sociali iscritte alla sezione B) dell'Albo regionale istituito ai sensi della legge regionale 4 febbraio 1994, n. 7 (Norme per la promozione e per lo sviluppo della cooperazione sociale, attuazione della Legge 8 novembre 1991, n. 381), nell'ambito dell'attività agricola rientra anche l'attività agrituristica.

Possono essere addetti all'attività agrituristica l'imprenditore agricolo ed i suoi familiari, ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché tutti i lavoratori dipendenti regolarmente assunti dall'impresa agricola.

È altresì ammesso l'utilizzo di lavoratori esterni all'impresa, liberi professionisti, artigiani o artisti, solo per attività occasionali di intrattenimento degli ospiti strettamente legate alla valorizzazione di eventi culturali, sportivi ed ambientali del patrimonio rurale locale e per l'animazione territoriale o per le attività e servizi complementari all'agriturismo.

5. Edifici per attività agrituristica:

- possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della legge 31/03/2009 n.

4. Disciplina degli interventi:

- gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agrituristica devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al capo A-II, articolo A-9, e al capo A-IV (Territorio rurale) dell'allegato (Contenuti della pianificazione) alla legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).
- il recupero e riuso del patrimonio edilizio dell'azienda agricola ai fini dell'ospitalità agrituristica è subordinato alla preventiva verifica di legittimità dei fabbricati medesimi che si intendono adibire a tale specifica attività agricola.
- le nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristica sono ammesse ove siano rispettati gli indici previsti per la zona agricola in cui ricadono i fabbricati destinati ad ospitare, o già adibiti, a tale funzione.
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi.

- i fabbricati utilizzati per l'attività agrituristica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.

6. Accessibilità alle strutture

- La conformità degli edifici adibiti ad agriturismo alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche è assicurata con opere provvisorie rispondenti alla vigente normativa tecnica e compatibili con le caratteristiche di ruralità degli edifici.

- Al fine di garantire alle persone disabili la fruizione delle strutture e dei servizi connessi alle attività agrituristiche, devono comunque essere garantiti i requisiti di accessibilità ad almeno una camera con relativo bagno nell'ambito della ricettività ed alla sala ristorazione e ad un bagno quando è prevista l'attività di somministrazione di pasti e bevande.

7. Norme igienico-sanitarie

- Le strutture ed i locali destinati all'attività agrituristica devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previsti per i locali di abitazione dal presente Regolamento comunale, salvo le norme più restrittive previste dalla presente legge o dalle disposizioni di attuazione approvate dalla Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. 31/03/2009 n. 4.

- Le normative igienico-sanitarie specifiche per il settore agrituristico devono tener conto delle caratteristiche strutturali, rurali, architettoniche e tipologiche degli immobili da utilizzare nonché della specificità delle produzioni e delle attività agrituristiche che in essi verranno svolte.

- Per le attività di ospitalità in spazi aperti, le piazzole di sosta per campeggio dovranno essere dotate di servizi igienici, con sistema di smaltimento delle acque reflue preliminarmente autorizzato dalle Autorità Competenti in materia, e di allacciamenti elettrici.

- La produzione, il confezionamento, la conservazione e la somministrazione di alimenti e di bevande sono soggetti alle normative nazionali e comunitarie vigenti.

- Le attività di produzione, preparazione, confezionamento e conservazione di prodotti agricoli effettuate nella cucina agrituristica o in un laboratorio pluriuso sono soggette a registrazione ai sensi del Reg. (CE) 852/2004 del 29 aprile 2004 sull'igiene dei prodotti alimentari con le procedure e le modalità definite dalla Regione in attuazione della predetta normativa comunitaria.

- La macellazione degli animali è consentita esclusivamente negli impianti autorizzati ai sensi del Reg. (CE) 853/2004 del 29 aprile 2004 relativo alle norme specifiche in materia di igiene degli alimenti di origine animale. Non rientra nel campo di applicazione del Reg. (CE) n. 853/2004 e può quindi avvenire in assenza di strutture dedicate, la macellazione sino a 3.500 capi/anno di avicunicoli ed il prelievo di prodotti di acquicoltura, esclusi i molluschi bivalvi, destinati alla vendita diretta al consumatore o alla ristorazione agrituristica nell'ambito della stessa azienda di produzione e conduttrice del fondo. Per quanto inerente la procedura per la registrazione delle attività e il riconoscimento degli stabilimenti del settore alimentare, dei sottoprodotti di origine animale, dei mangimi e riproduzione animale si rimanda alla Determinazione del Responsabile del Servizio Veterinario della Regione Emilia Romagna n° 16842 del 27/12/2011.

- L'operatore agrituristico individua nel piano aziendale di autocontrollo igienico-sanitario le procedure necessarie a garantire che l'attività di produzione, preparazione, confezionamento, conservazione e somministrazione di alimenti e bevande avvenga nel rispetto dei requisiti di sicurezza alimentare.

8. Per ogni altra prescrizione non esplicitata dalle presenti Norme valgono le indicazioni stabilite dalle norme sovraordinate.

CAPO VII – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 2.7.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, così come definiti dall'art. 2.6.1 delle NTS del PSC.

Art. 2.7.2 - Disciplina delle attrezzature e degli spazi collettivi

1. Le attrezzature e spazi collettivi sono articolati in:

C. Istruzione primaria:

- c.1 asili nido
- c.2 scuole materne
- c.3 scuole elementari

D. Istruzione secondaria:

- d.1 scuole medie
- d.2 scuole superiori

E. ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE:

F. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:

- f.1 parco urbano
- f.2 giardino pubblico

G. ATTREZZATURE COLLETTIVE:

- g.1 culto
- g.2 centro civico, sedi associative, sedi politiche,
- g.3 municipio
- g.4 servizi sanitari: ospedali, poliambulatori,
- g.5 residenza sanitaria assistenziale
- g.6 centro diurno
- g.7 cimiteri

g.8 attrezzature comuni: altre sedi amministrative ad uso enti pubblici e pubbliche amministrazioni, quali a solo titolo esemplificativo A.U.S.L., edifici comunali in uso a enti terzi riconosciuti istituzionalmente, P.A., ecc.

g.9 dotazioni territoriali per la pubblica sicurezza e la protezione civile: caserme delle forze di P.S., VV.F., Guardia di Finanza, Protezione Civile, ecc.

H. PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE:

SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO:

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile

B9.2 Attività di tipo religioso

B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.7 Attività sanitarie - assistenziali

B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

B13 Attività sanitarie ed assistenziali

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

F1 Impianti a servizio della mobilità

F2 Impianti con funzioni ecologiche - ambientali

F3 Reti e impianti tecnologiche

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

F6 Attrezzature cimiteriali

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

5. La cartografia individua le destinazioni specifiche delle aree per attrezzature e servizi collettivi, come segue, fatta comunque salva la possibilità di apportare, nei limiti previsti dalle norme, modifiche con varianti al PSC, al RUE ed al POC ove necessario.

6. Di seguito sono elencati gli usi ammessi, i parametri urbanistico - edilizi e le modalità di intervento per le singole tipologie di dotazioni territoriali:

B. IMPIANTI TECNOLOGICI:

b.1 impianti con funzioni ecologico-ambientali (depuratori comunali, isole ecologiche)

b.2 impianti per telecomunicazioni: aree per cabine impianti tecnologici

b.3 servizi tecnici della pubblica amministrazione ed enti territoriali (magazzini / deposito comunale, IRETI, Consorzio di Bonifica, ecc.)

Usi ammessi:

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

Parametri urbanistico - edilizi:

U.F.= 0,60 mq/mq

H. max=11,50 m.

R.C. (Q) = 0,65 mq./mq.

Parcheggi pertinenziali come da art. 2.7.4

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto

C. istruzione primaria:

c.1 asili nido

c.2 scuole materne

c.3 scuole elementari

Usi ammessi:

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

Parametri urbanistico-edilizi:

U.F.= 0,60 mq/mq

H. max=11,50 m.

R.C. (Q) = 0,65 mq./mq.

Parcheggi pertinenziali come da art. 2.7.4

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto

D. istruzione secondaria:

d.1 scuole medie

d.2 scuole superiori

Usi ammessi:

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

Parametri urbanistico - edilizi:

U.F.= 0,60 mq/mq

H max=11,50 m.

R.C. (Q) = 0,65 mq./mq.

Parcheggi pertinenziali come da art. 2.7.4

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto

E. attrezzature sportive e ricreative

Usi ammessi:

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

Parametri urbanistici - edilizi:

U.F. = 0,50 mq/mq

Hmax = 11,50 m.

R.C. (Q) = 0,50 mq./mq.

Parcheggi pertinenziali come da art. 2.7.4

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto

F. verde pubblico attrezzato, parchi e giardini (gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive)

f.1 parco urbano

f.2 giardino pubblico

Usi ammessi:

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

Parametri urbanistico - edilizi:

U.F. = 0,50 mq/mq

H. max = 11,50 m.

R.C. (Q) = 0,50 mq./mq.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

G. attrezzature collettive:

g.1 culto

g.2 centro civico, sedi associative, sedi politiche,

g.3 municipio

g.4 servizi sanitari: ospedali, poliambulatori,

g.5 residenza sanitaria assistenziale

g.6 centro diurno

g.7 cimiteri

g.8 attrezzature comuni: altre sedi amministrative ad uso enti pubblici e pubbliche amministrazioni:

A.U.S.L., edifici comunali in uso a enti terzi riconosciuti istituzionalmente, P.A., ecc.

q. dotazioni territoriali per la pubblica sicurezza e la protezione civile: caserme delle forze di P.S., VV.F. , Guardia di Finanza , Protezione Civile , ecc.

Usi ammessi:

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile

B9.2 Attività di tipo religioso

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.7 Attività sanitarie - assistenziali

B9.8 Attività amministrative pubbliche della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

B13 Attività sanitarie ed assistenziali

F3 Reti e impianti tecnologici

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

F6 Attrezzature cimiteriali

Parametri urbanistico - edilizi:

U.F. = 0,60 mq/mq

R.C. (Q) = 0,50 mq./mq.

H. max= 15,00 m.

Parcheggi pertinenziali come da art. 2.7.4.

Distanze dai confini e dai fabbricati come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo II delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto

Art. 2.7.3 - Parcheggi pubblici e privati: requisiti tipologici

1. Nei parcheggi pubblici e privati le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00. La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda ed ai fini del rispetto di quanto previsto dalla Legge 24 marzo 1989 n. 122 (cfr. Legge Tognoli), con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di stallo per le auto e di quelli per la manovra.

2. Le aree a parcheggio pubblico possono essere realizzate a raso del piano stradale oppure in parcheggi interrati, fuori od entro terra, anche in parcheggi multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del PSC e del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3. I parcheggi pubblici, realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, possono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie (non inferiore a mq. 3 per albero), delimitata rispetto ai posti auto

da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

4. Nei parcheggi pubblici ed in quelli privati, ove è prevista la presenza di persone diversamente abili, devono essere previsti posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, in ragione di quanto disposto dalla L. 13/89, dal D.M. 236/89 e ss.mm.ii.

5. I parcheggi privati possono essere realizzati in spazi aperti, scoperti oppure coperti, di preferenza vanno realizzati come autorimesse singole e collettive, in piani interrati o seminterrati, entro o fuori dalla sagoma dell'edificio.

6. Nel calcolo dei parcheggi privati, al fine della verifica del rispetto delle dotazioni minime previste dalle presenti norme, possono rientrare, oltre alla superficie netta delle autorimesse e/o dei posti auto coperti e scoperti, anche gli spazi di manovra in piano di manovra.

Art. 2.7.4 - Dotazioni minime di parcheggi privati

1. I parcheggi privati si distinguono in:

- privati pertinenziali (P.P.)
- privati non pertinenziali (P.n.P.)

2. parcheggi privati pertinenziali (P.P.) sono realizzati in aree o in costruzioni, o porzioni di aree e/o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli privati e sono dotazione esclusiva di uno specifico insediamento.

3. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali (P.n.P.):

- i parcheggi di pertinenza di unità immobiliari in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo comma 9;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico B8).

4. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla S.U. (Superficie Utile) dell'intervento, come definita al punto 18. delle DTU regionali approvate con la delibera D.G.R. n. 922/2017.

Per quanto riguarda le medio piccole (M.P.), le medio grandi (M.G.) e le grandi (G.) strutture di vendita (alimentari e non alimentari) essa è definita in rapporto alla superficie di vendita (S.V.) così come previsto dalla normativa commerciale, oltre a quanto dovuto per le superfici accessorie (magazzini, depositi, ecc.) previste dal presente Regolamento.

5. Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento le quantità indicate dalla tabella che segue (comma 9.) si intendono riferite alla S.U. (Superficie Utile) di nuova realizzazione, e dovranno essere verificate solo qualora le dotazioni preesistenti dell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

6. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari aventi usi diversi, comunque definiti nella tabella che segue (comma 9.), la quota di parcheggi pertinenziali dovrà

risultare dalla sommatoria di quelli previsti per ogni singola u.i. in relazione alla specifica funzione d'uso ad essa assegnata.

7. Per gli interventi con destinazione commerciale, qualora dal calcolo dei posti auto per i parcheggi privati pertinenziali necessari dovesse risultare un numero frazionario di posti, questo andrà arrotondato, per eccesso, all'unità superiore.

8. Nel caso di intervento di cambio d'uso – con o senza opere - di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per la nuova destinazione d'uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prevista per l'uso in essere), l'intervento è ammissibile a condizione che sia reperita la dotazione minima prescritta di parcheggi per gli usi previsti nell'edificio o nell'unità immobiliare oggetto d'intervento.

9. Le dotazioni prescritte nella tabella che segue comprendono quelle minime di parcheggi pertinenziali previste dalla Legge 4 marzo 1989 n. 122.

TABELLA DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVO ALLE NUOVE COSTRUZIONI

(N.B. : per Superficie Utile S.U., per Volume Utile V.U. e per Superficie Fondiaria S.F. occorre riferirsi alle definizioni tecniche uniformi regionali - D.T.U. - di cui alla delibera di G.R. n. 922/2017 e ss.mm.ii.)

destinazione residenziale	mq.10/100 mc. di Vu
Uffici	mq. 40/100 mq. di Su
Negozi	mq. 10/100 mc. di Vu
magazzini di deposito	mq. 30/100 mq. di Su
ospedali, case di cura, ambulatori pubblici, istituti previdenziali ed assistenziali	mq. 100/100 mq. di Su
alberghi e pubblici servizi	mq. 100/100 mq. di Su
impianti industriali ed artigianali	mq. 10/100 mq. di Su
impianti sportivi e di spettacolo scoperti	mq. 20/100 mq. di Sf
impianti sportivi e di spettacolo coperti	mq. 100/100 mq. di Su

10. Nel caso di realizzazione di strutture di vendita per prodotti alimentari ed extra alimentari, oltre la soglia degli esercizi di vicinato (Superficie di Vendita S.V. max. 150 mq.), le dotazioni di parcheggi privati pertinenziali che dovranno essere reperite sono quelle disciplinate dal punto 5.2.4 della delibera di C.R. n. 1253/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2.7.5 – Dotazioni territoriali previste in cessione

1. La cessione delle aree da destinarsi alla realizzazione per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) è regolamentata dalle norme vigenti, dai P.U.A. per quanto attiene i comparti di

trasformazione e di recupero nonché, per gli interventi diretti non compresi nei P.U.A., dalle disposizioni di cui ai seguenti commi.

2. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento attuabili mediante intervento edilizio diretto, fatto salvo quindi quanto disciplinato nelle singole Schede Progettuali d'ambito di cui all'Allegato I alle Norme Tecniche Strutturali di PSC, devono essere individuate, realizzate e cedute al patrimonio comunale le quantità di parcheggio pubblico previste, in termini di superficie, dal successivo comma 3. .

3. Per gli interventi edilizi di cui al precedente comma 2. sono individuate le seguenti quantità (dotazioni minime) di parcheggio pubblico - paramtrate ogni 100 mq. S.U. - da reperire o da monetizzare in relazione alle funzioni / destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi edilizi che riguardino **edifici esistenti** (ristrutturazione edilizia, con o senza aumento di C.U., di totale demolizione e di ricostruzione, di recupero dei sottotetti esistenti, di cambio di destinazione d'uso con opere ove comporti aumento di C.U.) le quantità di parcheggio pubblico da reperire sono ridotte del 50% rispetto a quelle previste per i nuovi interventi.

A) Parcheggio pubblici P1 = 20 mq ogni 100 mq. S.U.

A1 Residenza

A2 Residenza collettiva

B1 Attività commerciali di vicinato

B2 Pubblici esercizi

B3 Studi professionali ed uffici in genere

B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi cicli e motocicli)

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

B) Parcheggio pubblici P1 = 30 mq ogni 100 mq. S.U.

B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali

B10.1 Attività commerciali medio - piccole strutture di vendita (MPA: Alimentari; MPEA: Non alimentari)

B10.2 Attività commerciali medio - grandi strutture di vendita (MGA: Alimentari; MGEA: Non alimentari)

B10.3 Attività commerciali grandi strutture di vendita (GA: Alimentari; GEA: Non alimentari)

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

B13 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

E1 Attività ricettive alberghiere

E2 Attività ricettive extra alberghiere

C) Parcheggi pubblici P1 = 10 mq ogni 100 mq. S.U.

C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali

C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;

C4.1 Attività per la logistica delle merci: autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

C4.2 Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato

C4.3 Attività per la logistica delle merci: direzionale connesso alla logistica

C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);

4. Per gli interventi di cambio d'uso, anche senza opere, la dotazione minima richiesta è quella della nuova funzione nel caso in cui preveda una dotazione di Parcheggi Pubblici (P) maggiore della destinazione originaria.

Dotazioni territoriali da reperire negli ambiti di nuova previsione in relazione alle funzioni da insediare.

Per l'attuazione degli interventi edilizi nell'ambito dei P.U.A., fatta salva diversa previsione nel POC, la quantificazione di spazi a parcheggio pubblico P1 minima da cedere, con riferimento all'art. Art. A-24 della L.R. 20/2000 per le funzioni prevalentemente residenziali e per quelle prevalentemente artigianali / industriali di seguito individuate è la seguente:

A) Funzioni prevalentemente residenziali: parcheggi pubblici P1 = 10 mq / ab. insediabile

A1 Residenza

A2 Residenza collettiva

B1 Attività commerciali di vicinato

B2 Pubblici esercizi

B3 Studi professionali ed uffici in genere

B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di impatto sul contesto urbano

B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.

B6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi cicli e motocicli)

B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

B) Funzioni prevalentemente commerciali, direzionali, ricettive, ricreative: parcheggi pubblici P1 = 30 mq per 100 mq. S.U.L. di pavimento

B10.1 Attività commerciali medio - piccole strutture di vendita (MPA: Alimentari; MPEA: Non alimentari)

B10.2 Attività commerciali medio - grandi strutture di vendita (MGA: Alimentari; MGEA: Non alimentari)

B10.3 Attività commerciali grandi strutture di vendita (GA: Alimentari; GEA: Non alimentari)

B13 Attività sanitarie ed assistenziali

B14 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

E1 Attività ricettive alberghiere

E2 Attività ricettive extra alberghiere

C) Funzioni prevalentemente terziarie ad elevato carico urbanistico: parcheggi pubblici P1 = 50 mq per 100 mq. S.U.L.di pavimento

B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

D) Funzioni prevalentemente produttive, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: parcheggi pubblici P1 = 5 mq per 100 mq. S.T.

C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali

C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi e stoccaggi, centri merce,

C4 Attività di autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti

Nel caso in cui in ambito di nuova previsione siano insediate contemporaneamente più funzioni, come definite alle lettere A), B) e C), le quote di parcheggio pubblico da reperire saranno quelle previste per le ogni singola funzione.

Art. 2.7.6 - La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale

1. Per gli interventi edilizi diretti nell'ambito del Centro Storico, Ambiti a bassa, media, alta densità e negli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti, la quota di parcheggi pubblici dovuta può essere monetizzata nel rispetto dei seguenti commi e sulla base di valori stabiliti con atto di Giunta Comunale.

2. Nel caso di intervento edilizio diretto su un edificio esistente la quota di parcheggio pubblico che si potrà monetizzare è calcolata nella misura del 50% rispetto a quelle previste per i nuovi interventi, così come definito dall'art. 2.7.5 commi 1. - 2. e 3.

3. Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali esistenti la possibilità di ridurre e/o monetizzare le dotazioni minime di parcheggi (di standard e/o pertinenziali) è consentita nel rispetto di quanto disposto rispettivamente dai punti 5.1.1 e 5.2.5 della delibera di C.R. n. 1253/99 come successivamente modificata ed integrata.

4. Qualora per particolari condizioni insediative, sia dimostrata l'impossibilità di realizzare in tutto o in parte la quota di dotazione minima di parcheggio pubblico prevista dai precedenti articoli, è possibile monetizzare tale quota. Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti l'obbligo del reperimento di parcheggio pubblico per una superficie inferiore o uguale a mq. 100,00 (corrispondente a due/quattro posti auto), le medesime dotazioni sono monetizzabili secondo gli importi stabiliti dalla delibera di G.C. di cui al precedente comma 1.

3. Nel territorio rurale, fatte salve le prescrizioni dettate dal POC, per gli interventi edilizi che prevedono il reperimento di parcheggi pubblici si applica, di norma, la monetizzazione degli stessi.

4. Nell'ambito del POC attuato tramite i P.U.A., la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente gli interventi è ammessa a seguito di valutazione delle proposte progettuali avanzate per l'inserimento nel POC, secondo criteri concordati con l'Amministrazione Comunale e con riferimento all'attuazione degli obiettivi stabiliti dalle Norme di PSC, ferma restando comunque l'obbligatorietà del reperimento della quota relativa ai parcheggi pubblici (dotazioni di I° livello) come stabilita dal precedente art. 2.7.5 - **Dotazioni territoriali da reperire negli ambiti di nuova previsione in relazione alle funzioni da insediare.**

Le monetizzazioni saranno quantificate con riferimento all'atto deliberato dalla Giunta Comunale.

5. La monetizzazione prevista al precedente comma 4 è assentita in ogni caso, nel rispetto dei seguenti principi:

- Il raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale mediante attuazione del POC è elemento prioritario nella valutazione delle richieste di monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
- la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
- valutazione dell'ipotesi in cui la mancata realizzazione delle Dotazioni Territoriali costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
- diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento urbanistico preventivo (P.U.A.) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello stesso piano attuativo, e dalla Giunta Comunale;
- nei casi di intervento edilizio diretto è sempre ammessa la possibilità di monetizzare la quota prevista di parcheggio pubblico per superfici fino a mq. 50,00; per superfici maggiori questa facoltà è subordinata ad atto deliberativo della Giunta Comunale previo acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico competente.

Art. 2.7.7 – Ambiti per la distribuzione dei carburanti.

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto delle seguenti norme:

- del Decreto Legislativo 11/02/1998 n. 32 – art. 2, comma 1 bis - e successive modificazioni e integrazioni recante "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti";
- dell'art. 30 comma 14 della L.R. 24/03/2000 recante "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" come modificata e sostituita dalla L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 recante "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- della deliberazione del Consiglio Regionale Emilia-Romagna del 08/05/2002 n- 355 (paragrafo 5.5) come modificato dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n. 208/2009;
- dell'osservanza in materia di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 01/08/2011 n. 151;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- e delle norme di cui ai commi seguenti.

3. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale diverse da quella del "Centro Storico". Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30 comma 14 della L.R. 20/2000 il POC (Piano Operativo Comunale) individua le aree per la localizzazione degli impianti, tenendo conto della necessità di adeguate superfici per le aree di rifornimento, di parcheggio e di sosta temporanea di automobili e autoveicoli pesanti nonché di idonee aree verdi e di aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

CAPO VIII SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

Art. 2.8.1. - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.
2. Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine). Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.
3. Strade urbane di quartiere - Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)
4. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per le strade, di cui al comma precedente, negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, devono essere rispettate le distanze minime di cui al precedente art. 2.6.4 commi 4) e 5);
5. Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).
6. Strade urbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).
7. La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con specifica delibera, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto.
8. Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che

comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura

9. Negli ambiti del territorio urbanizzato le distanze dalle strade esistenti devono conformarsi a quanto previsto dal precedente art. 2.6.4 delle presenti norme.

Art. 2.8.2 - Tipologia delle strade negli ambiti consolidati e di nuova previsione

1. Per quanto riguarda la viabilità di connessione territoriale con funzione nazionale, regionale e provinciale, il tracciato, le dimensioni della carreggiata, la tipologia degli accessi a livelli separati o a raso, sono individuati in termini di massima nelle tavole di RUE e PSC e potranno essere definite in sede di progettazione esecutiva.

2. Per quanto riguarda invece la viabilità di connessione urbana, la distribuzione locale fra isolati urbani, gli accessi diretti ai lotti e la distribuzione capillare, saranno da individuare, in sede di progetto, le tipologie stradali e le relative sezioni minime che dovranno rispettare comunque i seguenti valori:

2.1. Viabilità di connessione urbana in ambiti a prevalente destinazione residenziale consolidati e di nuova attuazione:

- Strade tipo 1:
sezione m. 12,20
carreggiata singola m. 8,0 (2 corsie da m. 4,0)
n° 2 marciapiedi alberati m. 2,10 x 2 = m. 4,20
- Strade tipo 2:
sezione m. 11,75
carreggiata singola m. 8,0 (2 corsie da m. 4,0)
n° 1 marciapiede alberato m. 2,5
n° 1 marciapiede non alberato m. 1,25
- Strade tipo 3:
sezione m. 11,00
carreggiata singola m. 8,0 (2 corsie da m. 4,0)
n° 2 marciapiedi non alberati m. 1,50 x 2 = m. 3,0
- Strade tipo 4:
sezione m. 10,50
carreggiata singola m. 8,0 (2 corsie da m. 4,0)

n° 2 marciapiedi non alberato m. 1,25 x 2 = m. 2,50

2.2 Viabilità di connessione urbana in ambiti a prevalente destinazione produttiva consolidati e di nuova attuazione:

- Strade tipo 5:

sezione m. 12,0

carreggiata singola m. 9,0 (2 corsie da m. 4,50)

n° 2 marciapiedi non alberati m. 1,50 x 2 = m. 3,0

- Strade tipo 6:

sezione m. 10,50

carreggiata singola m. 7,50 (2 corsie da m. 3,75)

n° 2 marciapiedi non alberati m. 1,50 x 2 = m. 3,00

2.3 Pista ciclabile:

- sezione minima m. 2,50 per doppio senso di circolazione.
- In caso di affiancamento di piste ciclabili con strade di cui ai tipi precedentemente indicati, la sezione della pista ciclabile deve sommarsi alla sezione della strada.
- Se la pista ciclabile viene realizzata in un contesto di verde attrezzato la sua superficie viene considerata come dotazione di verde pubblico a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

2.4 Percorso ciclabile:

- Sono quelli che non si sommano alla larghezza della strada, ma sono parte di essa come da tavole di PSC con apposito simbolo grafico (zone 30)

Art. 2.8.3 - Strade private in territorio rurale

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. 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 se non preesistente, salvo particolari esigenze motivate da rilevanti interessi pubblici o da necessità legate alle attività prevalenti in zona (colture agricole, attività estrattive, impianti per il trasporto dell'energia, ecc.).

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

CAPO IX – VINCOLI E RISPETTI

Art. 2.9.1 Disciplina degli aspetti condizionanti del territorio – Tutele e Rispetti

1. Ai sensi dell'art. 18 bis della L.R. 15/2013 e s.m.i., nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa, si specifica che la tavola denominata "PSC - RUE 04d Aspetti condizionanti – Tutele e

rispetti" è parte integrante della documentazione predisposta sia per il Regolamento Urbanistico Edilizio che per il Piano Comunale Strutturale.

2. La suddetta tavola costituisce la tavola dei vincoli ai sensi dell'art.19 della L.R.20/2000 ed è corredata dalla Scheda dei Vincoli del PSC e del RUE di cui all'Allegato 1 degli elaborati di PSC.

3. Per quanto riguarda la disciplina delle tutele paesaggistiche ed ambientali, delle norme relative ai corpi idrici superficiali e sotterranei e del sistema dei vicoli inerente le infrastrutture tecnologiche, elementi rappresentati nelle tavole dei vincoli PSC-RUE04 e PSC-RUE 05, si rimanda alle NTS del PSC.

CAPO X – NORME GENERALI SULLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 2.10.1 – Norme Generali

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che riguardano fabbricati esistenti e di nuova realizzazione, i locali in essi presenti secondo la classificazione di seguito riportata in riferimento agli aspetti che attengono a:

- prescrizioni edilizie;
- prescrizioni tecnico - igieniche;
- impianti tecnologici e di sicurezza;
- arredo urbano ed elementi accessori

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

3. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.

4. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

5. Qualora non provvedano, il Sindaco o il funzionario Responsabile del Servizio competente (SUE), nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

7. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

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

CAPO XI- PRESCRIZIONI EDILIZIE

Art. 2.11.1 – Classificazione dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti cieche o finestrate. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve sempre considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi avendo dimensioni inferiori a quelle stabilite ai successivi commi, non risulti parte integrante dell'altro.

2. Sono **locali di abitazione** quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e vengono così raggruppati:

- **A1**

- a. soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- b. uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, portinerie;

- **A2**

- a. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione e sale da gioco, palestre, locali di pubblico ristoro;
- b. laboratori scientifici o tecnici
- c. officine, laboratori industriali, cucine collettive;
- d. parti di autorimesse di uso collettivo, non destinate al solo posteggio delle macchine ma nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
- e. magazzini, depositi o archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

3. Sono **locali accessori** quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e vengono così raggruppate:

- **S1**

- a. servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

- **S2**

- a. scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi;
- b. disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o corridoi aventi lunghezza maggiore di 8 mt.;
- c. lavanderie, stenditoi;
- d. autorimesse di uso privato

- e. salette macchinari che necessitano solo di avviamento manuale o di scarsa sorveglianza;
 - f. locali di cottura di singole abitazioni;
- **S3**
- a. disimpegni inferiori a 12 mq. di superficie e corridoi di lunghezza minore di 8 mt.;
 - b. ripostigli, magazzini, cantine;
 - c. vani scala colleganti non più di due piani o a servizio di un solo alloggio;
 - d. salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza e gestione;
4. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, facendo riferimento alle norme sovra ordinate, a pareri regionali o alla giurisprudenza in materia.
5. Gli edifici o parte di essi, destinati a uso pubblico quali: scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo ecc., non specificatamente elencati fra quelli più sopra, dovranno essere conformi alle speciali normative vigenti al riguardo.

Art. 2.11.2 – Caratteristiche minime dei locali di nuova costruzione

1. **Tutti i locali di categoria A1**, devono ricevere di norma aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra (parte apribile) e del pavimento deve essere non inferiore a un ottavo. All'interno di edifici pubblici o di suo pubblico i locali di categoria A1 possono ricevere aria e luce, nel rispetto del rapporto areo illuminante di cui al precedente comma, da spazi coperti quali gallerie, androni, ecc., purché questi ultimi posseggano di fatto, in virtù di specifiche dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, le caratteristiche di spazio libero per quanto riguarda l'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria. Non può considerarsi, ai fini della determinazione del sopradetto rapporto, la superficie di porte e accessi esterni ad eccezione delle portefinestre prospettanti su balconi, su giardini privati, portici privati, o simili. Non è ammessa la chiusura, mediante strutture vetrate, di balconi (o Logge) se le parti apribili in dette strutture, non hanno superficie pari ad almeno una volta e mezza quella areo illuminante prescritta per gli eventuali locali che vi prospettano e se la dimensione planimetrica minima di detti balconi supera i metri lineari due e cinquanta cm. Nei casi di cui sopra debbono essere adottati sistemi che consentano buon isolamento termico e strutture in materiale inossidabile o imputrescibile.

2. Le dimensioni minime dei locali di categoria A sono:

- o lineari planimetriche mt. 2.10;
- o superfici mq. 9 ad eccezione delle stanze da letto per due persone e dei locali di soggiorno la cui superficie minima deve essere mq. 14.

In ogni alloggio deve essere assicurata per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. L'alloggio, se per una persona (monocale), deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28; se per due persone

non inferiore a mq. 38. Il numero degli abitanti è determinato dal numero dei "posti letto" disponibili nell'alloggio. L'altezza minima dei locali di categoria A1 non può essere inferiore a m. 2.70.

3. Tutti i locali di categoria A2, devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni salvo quanto richiesto al precedente comma 1°. La superficie delle finestre (parte apribile) non deve essere inferiore a un decimo della superficie del locale ad eccezione degli spazi adibiti a negozi di vendita per i quali detta superficie non deve essere inferiore a un ventesimo della superficie del locale tenuto conto della maggiore frequenza di flusso d'aria dalle porte vetrine.

Per i negozi, al fine della verifica del rapporto di areo illuminazione, può essere tenuto conto anche del vano apribile delle porte vetrine. Non può considerarsi, ai fini della determinazione del già citato rapporto la superficie di porte ed accessi esterni che siano opachi alla luce. Eventuali sistemi di ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale, sia totali che integrativi, potranno essere autorizzati sentito, ove previsto per legge o se necessario, il parere dell'A.U.S.L.. La superficie di tutti i locali di categoria A2 deve essere commisurata al numero delle persone in essi operante in applicazione di specifiche normative a seconda della loro destinazione.

L'altezza netta minima dei locali di categoria A2 è di m. 3.00.

4. Tutti i locali di categoria S1 devono ricevere di norma aria e luce diretta da spazi liberi esterni. La superficie delle finestre deve essere non minore a 1/8 delle superfici del locale con un minimo di mq. 0.80. Qualora la ventilazione naturale non sia possibile per condizioni specifiche del fabbricato o per scelte tipologiche servizi igienici debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti medesimi, in essi è proibita la installazione di apparecchi a combustione. La superficie minima dei locali S1 destinati a sola latrina è di mq. 1.50 salvo casi particolari di più latrine accostate in batteria (in numero superiore a due) nel qual caso la superficie minima verrà stabilita dal Medico di Salute Pubblica. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici, almeno uno dei quali deve avere accesso dotato di disimpegno o salvo caso di alloggio monolocale.

5. I locali accessori di categoria S2 - a) debbono essere muniti di aperture per illuminazione naturale con superficie complessiva pari ad almeno un ventesimo della superficie del vano, contenente scale e ripiani, moltiplicata per il numero dei piani serviti escluso il piano terra o rialzato. I locali di categoria S2 - b) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie di almeno un decimo della superficie del locale oppure essere dotati di idoneo sistema di ventilazione meccanica. I locali di categoria S2 - c) debbono essere muniti di aperture per illuminazione e ventilazione naturale con superficie di almeno un quattordicesimo della loro superficie oppure essere dotati di canne idonee di ventilazione aperte in sommità e in base a creazione di tiraggio naturale: esse comportano una tubazione di richiamo di aria dall'esterno per i locali da ventilare e possono essere ammesse soltanto previo parere del Medico di Salute Pubblica. I locali di categoria S2 - d), e) dovranno essere ventilati naturalmente in

modo fisso e costante mediante aperture comunicanti con spazio libero esterno, la cui superficie complessiva risulti non inferiore a un trentesimo della superficie del locale salvo diversa disposizione delle norme specifiche sulla prevenzione incendi. I locali di categoria S2 – f) potranno avere superficie utile non minore di 5,50 mq., con lato minimo non inferiore a mt. 1,50 e saranno dotati di finestra per illuminazione e ventilazione naturale dimensionata in modo da garantire un rapporto di areo illuminazione non inferiore a un ottavo della superficie utile del locale.

6. **I locali di categoria S3** possono essere privi di apertura per areo illuminazione naturale fatte però salve le particolari norme e prescrizioni degli enti eventualmente preposti al loro controllo in funzione della loro destinazione.

7. **L'altezza minima di tutti i locali di categoria S1, S2, S3** negli edifici di nuova costruzione è stabilita in mt. 2,40 ad eccezione dei locali indicati nella categoria S3 – b) ed S3- d) per i quali l'altezza minima è consentita in mt. 2,00. L'altezza minima dei locali destinati ad autorimessa (o box) – S2 d) è stabilita in m. 2,20.

8. L'altezza minima dei locali destinati ad autorimessa (o box) – S2 d) è stabilita in m. 2,20 o inferiore se trattasi di locale esistente e conforme all'originario titolo abilitativo rilasciato.

9. I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100° e potranno areare ed illuminare solo locali di categoria S1, S2 ed S3.

10. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane, dovrà avere accesso diretto da spazi comuni e dovrà avere una superficie minima di 16,00 mq.

11. La distanza minima tra muri che si fronteggiano nel cavedio non dovrà essere minore di metri lineari 4,00.

12. L'altezza massima, intercorrente tra il piano di fondo e la linea di gronda, dei cavedi non dovrà essere superiore a quattro volte la lunghezza minima planimetrica.

13. Spazi organizzati a patio potranno areare ed illuminare locali di qualsiasi categoria purché ricavati all'interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con distanze minime tra le pareti contrapposte di m. 5,00 e purché la parete della stanza da illuminare non sia inferiore alla lunghezza di m. 3,50.

14. Requisiti delle finestre:

- La superficie finestrata e comunque tutte le parti trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento parziale o totale.

- Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

- Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili per le pulizie, anche dalla parte esterna.

15. Illuminazione artificiale:

- Ogni locale di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

16. Illuminazione notturna esterna:

- Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
- I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Art. 2.11.3 – Impianti di ventilazione totale

1. Nei casi di adozione di impianti di ventilazione, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il Responsabile del Servizio competente può concedere deroga previo parere del Servizio di Igiene Pubblica – A.U.S.L.: in tal caso è possibile derogare alle prescrizioni precedenti per i locali di categoria A1, A2, ed S1, S2 – b), S2 – f), S3 – a) purché l'altezza risultante dei locali non sia mai inferiore a metri 2,70 per i locali di categoria A1, a m. 3,00 per i locali di categoria A2 e a m. 2,40 per i locali di categoria S1, S2 – b), S2 – f), S3 – a).

Alla presentazione dell'istanza del titolo edilizio (Permesso di Costruire o S.C.I.A. ove ammessa), ai fini del rilascio della deroga di cui al precedente articolo, deve essere allegato il progetto tecnico dell'impianto.

Art. 2.11.4 – Soffitti inclinati

1. Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita per ciascun locale, viene assunta la media geometrica delle altezze (minima in gronda e massima in colmo misurate al netto di eventuali sotto sporgenze – travi o travetti cfr. definizione di altezza utile) che deve essere almeno uguale alle altezze minime previste dal presente regolamento per ciascun locale. Per i locali di categoria A con soffitto inclinato l'altezza minima utile da assumere non può essere inferiore a m 2,10.

2. Per tutti i locali di categoria A1 e A2 è ammessa, per esigenze di carattere estetico, architettonico o di arredamento, la creazione di pavimenti sopraelevati, soppalchi o controsoffittature che modifichino l'entità dell'altezza di parte del locale purché tale parte, a minore altezza, non superi il 50% della superficie dell'intero vano e che la minore altezza non sia inferiore a m. 2.40.

3. Nei disegni di progetto, i locali che hanno altezza netta non costante per la presenza di soppalchi, controsoffittature, soffitti inclinati e pavimenti sopraelevati, debbono riportare a linea sottile continua la delimitazione dei soppalchi, a linea tratteggiata le delimitazioni delle parti di soffittatura a diversa altezza, nonché le altezze nette effettive nelle varie spazature delimitate.

Art. 2.11.5 – Classificazione dei piani

1. Per le definizioni di:

- piano di un edificio
- piano fuori terra

- piano seminterrato
- piano interrato

occorre fare riferimento alle indicazioni delle Definizioni Tecniche Uniformi (D.T.U.) della Regione Emilia Romagna di cui alla D.G.R. 922/2017 e ss.mm.ii. .

Art. 2.11.6 – Locali al piano terreno

1. Tutti i locali destinati ad abitazione a piano terreno devono essere più elevati dal suolo circostante almeno 20 cm.
2. Detti locali devono inoltre essere provvisti di vani sotterranei (cantine) o, in mancanza di essi, di vespaio o di igloo di idoneo spessore (minimo 50 cm.) tra il terreno battuto ed il pavimento del piano abitativo, oppure di solaio sovrastante con funzione di camera d'aria di altezza non inferiore a cm 30.
3. I vespai, gli igloo o le camere d'aria come realizzati dovranno essere dotati di adeguati fori di ventilazione protetti in modo da evitare la penetrazione di insetti ed animali in genere.

Art. 2.11.7 – Piani seminterrati

1. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A1 - b) e A2 purché l'altezza utile interna sia non inferiore a m. 3.00, con un minimo assoluto di m. 2.40 per locali di categoria S1, e la quota del soffitto ,misurata ad intradosso del solaio, sia non inferiore a m. 1.20 rispetto alla quota del marciapiede esterno o del terreno sistemato ed esista, all'esterno del muro del fabbricato, un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari a 1/4 della sua altezza. Rimane ferma la facoltà per il Comune di concedere eventuali deroghe ad edifici che ricadono nel centro storico (zona A) oppure che presentino particolari caratteristiche di valore storico architettonico.
2. Per tutti i locali seminterrati e per quelli interrati devono essere previste aperture per assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall'esterno, come previsto per ogni categoria di locale classificata dal precedente art. 2.11.1.
4. È vietata l'emissione di esalazioni, gas, vapori, polveri attraverso le aperture che danno aria a tali locali.

Art. 2.11.8 – Sottotetti di nuova costruzione.

1. I vani sotto le falde del tetto (sottotetti) degli edifici di nuova costruzione (ivi comprese le intercapedini di isolamento) destinati a locali non abitabili (categoria S3 a - S3 b - S3 d), non possono avere altezze medie eccedenti i m. 2,20 calcolate come media geometrica del vano, possono essere dotati di lucernari o aperture in parete la cui superficie non può essere superiore a mq. 0,40 per apertura nella quantità massima di due aperture per vano.
2. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore a quanto stabilito per ciascuna categoria di locale dal precedente art. 2.11.2, con minima di mt. 2,10 fermo restando il relativo rapporto minimo di areo illuminazione.

3. in corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, stenditoi) la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammesse aperture per areo illuminazione di dimensioni adeguate a soddisfare quanto richiesto al precedente art. 2.11.2.

4. Gli interventi nei vani sotto le falde del tetto negli edifici esistenti, utilizzati come depositi occasionali, potranno essere realizzati mantenendo le aperture areo illuminanti presenti. La realizzazione di nuove aperture o la modifica delle aperture esistenti potrà avvenire nel rispetto dei limiti previsti per i sottotetti ad uso deposito occasionale negli edifici di nuova costruzione, di cui al precedente p.to 1.

Art. 2.11.9 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Gli interventi nei vani sotto le falde del tetto negli edifici esistenti, utilizzati come depositi occasionali, potranno essere realizzati mantenendo le aperture areo illuminanti presenti. La realizzazione di nuove aperture o la modifica delle aperture esistenti potrà avvenire fino al raggiungimento dei limiti previsti dal precedente art. 2.11.8.

2. Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 6 aprile 1998 n° 11 come modificata dalla L.R. 30 maggio 2014 n. 5, negli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal piano strutturale comunale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla stessa data, anche con la creazione di unità immobiliari funzionalmente autonome, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi e dalle norme vigenti in materia.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa.

b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

b bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.

3. Per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

a) per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dal precedente comma 1., lettera a), è ammesso l'abbassamento dell'ultimo solaio sottostante il sottotetto, a condizione che l'intervento non comporti una modifica del prospetto del fabbricato e che vengano rispettati i requisiti minimi di agibilità dei locali sottostanti, le norme tecniche per le costruzioni e la restante disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia); tale intervento è precluso per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per quelli soggetti ad intervento di Restauro Scientifico;

b) per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1., lettera b), è ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi in falda;

c) per soddisfare i requisiti di rendimento energetico previsti dal comma 1., lettera b bis), è ammesso

l'inspessimento verso l'esterno delle falde di copertura, in applicazione dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.

4. Gli interventi di cui al comma 3, lettera b), possono essere eseguiti nei centri storici, come definiti dalla L.R. 20/2000, senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. È inoltre preclusa la possibilità, nel caso di recupero dei sottotetti esistenti in edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, di poter eseguire modifiche della facciata mediante l'apertura in facciata di finestre e di eseguire abbaini.

È altresì preclusa la possibilità, nel caso di recupero dei sottotetti esistenti in edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo ubicati al di fuori dei centri storici e/o esterni al territorio urbanizzato (schede dei nuclei edilizi del Quadro Conoscitivo), di poter eseguire modifiche della facciata mediante l'apertura di finestre e di eseguire abbaini.

5. Per tutti gli edifici ricadenti all'esterno dei centri storici come definiti dalla L.R. 20/2000 e non soggetti ad interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con la modifica, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, delle altezze del colmo (fino ad un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (fino ad un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

6. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti richiede: qualora sia attuato senza opere, la verifica dei solai esistenti rispetto ai nuovi carichi; qualora sia attuato con opere, il miglioramento o l'adeguamento sismico dell'intera costruzione nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

In presenza di edifici in aggregato edilizio il progetto dovrà tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti.

7. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come "Ristrutturazione Edilizia", ai sensi della legge regionale n. 15 del 2013 e sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Tali interventi comportano la corresponsione del contributo di costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la "Ristrutturazione Edilizia con aumento di carico urbanistico". Rimangono fatti salvi i casi di riduzione ed esonero dal contributo di costruzione previsti dall'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013.

8. In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici, è ammessa la monetizzazione delle stesse, in ragione del 50% del dovuto trattandosi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, utilizzando come riferimento quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera di Giunta nella quale vengono stabiliti gli importi (€/mq.) di monetizzazione dei parcheggi pubblici.

9. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali secondo quanto stabilito dalle N.T.S.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare o reperire i parcheggi privati pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei è ammessa la monetizzazione degli stessi utilizzando come riferimento quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con la stessa delibera di Giunta per la monetizzazione dei

parcheggi pubblici di cui al precedente comma 8.

Art. 2.11.10 – Autorimesse

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 20.11.1981 e successiva circolare interpretativa del Ministero dell'Interno emanata in data 16.01.1982 e di cui D.M. 1.02.1986 e D.P.R. 151/2011 (*Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 - quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122*).

2. I progetti riguardanti autorimesse di tipo misto o isolato con numero di veicoli superiore a nove dovranno osservare disposizioni speciali in materia di prevenzione incendio.

Art. 2.11.11 – Caratteristiche minime dei locali risanati e/o ristrutturati

1. Negli interventi edilizi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei quali vengono a configurarsi nuovi assetti distributivi interni e quindi l'individuazione di locali non più corrispondenti come ubicazione e dimensioni ai locali preesistenti, il Responsabile del Servizio competente, acquisito ove previsto il parere del Servizio di Igiene Pubblica (A.U.S.L.), può derogare all'osservanza di quanto prescritto dagli artt. 2.11.2, 2.11.3, 2.11.4 e 2.11.7 del presente Regolamento per quanto concerne le caratteristiche minime dei locali.

2. Allorchè gli interventi di risanamento e/o ristrutturazione vengano eseguiti nelle zone del Centro Storico - zone omogenee "A" - come definite dallo strumento urbanistico vigente, fermo restando quanto dettato dalla normativa di attuazione della disciplina particolareggiata, rimane stabilito che:

a) per i locali risanati o ricavati da ristrutturazione di edifici le cui facciate, per norma di Piano, non possono essere modificate la partitura e le dimensioni delle finestre, possono essere ammessi rapporti aero illuminanti naturali inferiori ai minimi stabiliti dall'art. 2.11.2 del presente Regolamento, a condizione che non vengano peggiorati i rapporti aero illuminanti pre esistenti è possibile destinare locali, risultanti da interventi di risanamento o ristrutturazione di edifici per i quali la normativa di Piano non consente modifica della posizione dei solai, ad utilizzazione di categoria A1 (escludendo però le sale di lettura) purché la loro altezza netta interna (c.f.r. definizione di Altezza Utile) non sia inferiore a m. 2.50, consentendo pure che l'altezza netta minima interna dei locali di categoria S1 sia non inferiore a m. 2.20.

b) locali posti nei piani terreni possono essere destinati ad utilizzazione di categoria A2 - a), (ad esclusione di sale da gioco e palestre private) purché la loro altezza media netta sia di almeno m. 2.70 con minima non inferiore a m. 2.10, sia locali di categoria S1, con altezza media di almeno m. 2.40 e minima di m. 2.10.

c) i locali di categoria A1 e A2 potranno essere aero illuminati da aperture prospettanti in cavedi purché aventi dimensioni minime di mq. 16,00 e purché la distanza minima tra muri che si fronteggiano nel cavedio non sia minore di metri lineari 4,00.

Art. 2.11.12 – Requisiti igienici delle case rurali, pertinenze e stalle

1. Case coloniche e costruzioni accessorie: per tutte le abitazioni rurali di nuova costruzione ed esistenti valgono le norme igienico sanitarie di cui ai precedenti articoli e di quelle sovraordinate.
2. Per tutti i fabbricati rurali quali fienili, ricoveri attrezzi, serre, stalle, letamaie, concimaie, porcili, pollai ed in genere ricoveri per animali domestici, valgono le norme igienico sanitarie di cui ai precedenti articoli e di quelle sovraordinate

CAPO XII – PRESCRIZIONI TECNICO – IGIENICHE**Art. 2.12.1 – Salubrità del terreno**

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

Art. 2.12.2 – Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno devono avere il piano di calpesti posto alla quota di + 20 cm. rispetto alla pavimentazione del marciapiede esterno o, in mancanza di quest'ultimo, rispetto alla quota del terreno circostante. Il piano di calpestio (pavimento) deve essere tenuto staccato dal terreno sottostante a mezzo di vespaio areato, igloo o intercapedine come definiti dal precedente art. 2.11.6.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine areata che circonda detti locali per tutta la parte interrata; l'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
4. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.
5. Le griglie di areazione delle intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo pesante e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
6. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespai di ciotoli, igloo o simili, dovendo essere comunque isolati con uno strato impermeabile frapposto fra i pavimenti ed il loro sottofondo in calcestruzzo.
7. Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso ed al di sopra del piano di campagna.

8. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte dello stesso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui, realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

9. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'umidità ed all'usura. I cortili e i cavedi devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il deflusso immediato delle acque meteoriche. Le abitazioni di nuova costruzione debbono distare da essi almeno 3,00 m. dal punto più vicino dal piede della scarpata ed essere dotate di mezzi idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

10. Dell'osservanza alle prescrizioni del presente articolo dovranno darne esplicita dichiarazione congiunta il progettista, il costruttore ed il direttore dei lavori alla fine dei lavori stessi ed al fine del rilascio del certificato d'uso o di abitabilità.

Art. 2.12.3 – Isolamento termico

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi e concepiti in modo che non vengano superate in ogni locale ; nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli elementi medesimi.

2. Le parti trasparenti delle pareti devono essere progettate e realizzate in modo che sia possibile controllare efficacemente gli effetti termici della radiazione solare.

3. Nelle condizioni di occupazione e d'uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione e di acqua permanenti.

4. I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate, ad eccezione di quelli lavorati a pietra a vista, debbono essere intonacati e stuccati, oppure rivestiti con pietra da taglio, naturale o artificiale, o con altro materiale decorativo.

5. Le caratteristiche dell'isolamento termico sia in edifici esistenti ristrutturati che in quelli di nuova costruzione dovranno essere conformi a quanto stabilito dall'*Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici* di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015 come modificato dalla D.G.R. 24 ottobre 2015 n. 1715.

Art. 2.12.4 – Isolamento acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabile, in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici stessi.

2. I materiali usati per la costruzione e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- I rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- I rumori provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- I rumori provenienti da laboratori e da industrie.

3. Per l'isolamento acustico si applicano i criteri generali, i metodi di misura ed i criteri di valutazione dei risultati indicati nelle norme di cui alla L. 26 ottobre 1995 n. 447, della L.R. 9 maggio 2001 n. 15 e ss.mm.ii..

4. Le pareti divisorie delle stanze da bagno e dei locali igienici da altri locali devono avere uno spessore non inferiore a cm. 12, ad eccezione nel caso in cui siano adottati accorgimenti tecnologici per l'attenuazione dei rumori di scarico.

7. Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

8. Per gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

9. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriale od uffici, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 2.12.5 – Smaltimento delle acque di scarico

1. Nelle località dotate di rete di fognatura stradale pubblica l'unico sistema di smaltimento delle acque di scarico possibile è l'immissione delle acque nei condotti di fognatura pubblica. In tali località è obbligatorio il convogliamento delle acque di rifiuto in fognatura, disattivando quindi tutti gli eventuali sistemi di smaltimento preesistenti che risultino in contrasto con la normativa vigente.

2. Le acque reflue di scarico si caratterizzano fundamentalmente nelle seguenti categorie:

a) acque meteoriche;

b) acque di scarico domestiche che comprendono liquami bianchi e neri provenienti dai servizi igienici degli edifici ad uso abitazione e loro assimilati (uffici, negozi, servizi igienici in opifici industriali – artigianali, lavanderie ecc.);

c) acque di scarico industriale, che consistono in liquami provenienti da qualunque ciclo di lavorazione industriale come pure quelle provenienti da allevamenti industrializzati di bestiame o comunque tutte le acque reflue non ricomprese in quelle meteoriche o di scarico domestiche.

3. Ogni immissione diretta o indiretta di acque di scarico nella rete di fognatura comunale dovrà rispettare i contenuti del Regolamento del Servizio di fognatura e depurazione e, in caso di scarichi industriali, quanto disposto dalla normativa in materia ambientale vigente di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

4. I progetti per la costruzione, ampliamento o anche di modifica (se le modifiche interessano sia pure indirettamente la rete di fognatura privata) di edifici, sia di uso residenziale (o assimilati) che di uso industriale (o assimilati) e/o agricolo, debbono contenere dettagliatamente riportata la progettazione

della rete o delle reti interne di fognatura nonché del sistema o dei sistemi di chiarificazione o depurazione delle acque di rifiuto.

5. Le sole acque meteoriche possono anche essere convogliate in canalizzazioni scoperte verso la campagna. In tal caso viene prescritto, per tutti gli ambiti di futura espansione, sia residenziali che produttivi, il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, così come riportato nel PSC e devono essere previsti sistemi di convogliamento, filtrazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti da strade, piazze, aree a parcheggio e dalle coperture atti al rispetto dei coefficienti di deflusso antecedenti alle opere di urbanizzazione. Al fine del dimensionamento di eventuali invasi per il controllo delle portate massime, si dovrà tenere conto di un tempo di ritorno di pioggia: $Tr = 50$ anni. La portata massima in uscita dalle nuove urbanizzazioni dovrà essere calcolata assumendo un coefficiente pluviometrico: $u = 5$ l/sec x ha.

6. In località prive di fognatura pubblica è consentito lo smaltimento dei liquidi effluenti da fosse biologiche di chiarificazione per sub irrigazione (mediante drenaggio tubolare sotterraneo a giunti perdenti) solamente se gli spazi destinati al drenaggio non sono coltivati ad ortaggi, se la distanza intercorrente tra il sistema drenante e le abitazioni è di almeno 20 m. e di 30 m. da pozzi freatici, e comunque previo parere degli enti preposti (ARPAE S.T., AUSL).

7. Prima dell'immissione nella fognatura pubblica, le acque reflue domestiche, ad esclusione di quelle provenienti da lavabiancheria, lavelli di cucina e lavastoviglie, debbono essere convogliate in idonea fossa biologica chiarificatrice tipo Imhoff, ispezionabile e collocata fuori dai muri perimetrali dell'edificio.

8. In casi eccezionali, ove non altrimenti possibile, il manufatto di cui sopra potrà essere ubicato, acquisito eventualmente il parere del Servizio di igiene pubblica, anche entro il perimetro dell'edificio; in tal caso la fossa biologica sarà collocata entro una camera a tenuta stagna formante intercapedine, quest'ultima ispezionabile, dotata di allaccio alla canna di esalazione di idonea sezione.

9. Per le abitazioni, la capacità minima della fossa biologica chiarificatrice deve essere tale da contenere 100 litri per ogni vano abitabile: per gli edifici scolastici tale capacità minima deve essere di litri 40 per ogni scolaro, per gli uffici e simili di litri 30 per ogni persona addetta.

10. La larghezza o diametro interno della fossa biologica chiarificatrice non deve comunque essere inferiore ad 80 cm.; l'altezza del liquido non inferiore a un metro, la bocca dell'affluente situata a 30 cm. sotto il pelo del liquido. A valle della fossa chiarificatrice deve essere ubicato un pozzetto per ispezione e prelievo di campioni, munito di chiusino amovibile, della capacità di almeno 150 litri. Pure al terminale della rete di fognatura, su spazio privato deve essere ubicato un pozzetto avente uguali caratteristiche del precedente.

11. Onde consentire un razionale funzionamento delle fosse di chiarificazione a sistema "biologico" per le acque reflue domestiche è vietata l'immissione in dette fosse delle acque provenienti da lavabiancheria, lavelli di cucina e lavastoviglie.

12. Queste acque dovranno pertanto essere immesse direttamente nella rete di fognatura privata a valle della fossa biologica, previo passaggio in pozzetto di decantazione ispezionabile avente capacità di 100 litri per ogni utenza immessa con un minimo assoluto di 200 litri.

13. Nelle località prive di rete di fognatura pubblica, o privata, le acque reflue di scarico, di tipo domestico, assimilate alle domestiche o industriali potranno scaricare nel suolo o in corso idrico superficiale secondo quanto disposto dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Art. 2.12.6 – Servizi igienici, canne di aspirazione, canne di scarico, impianti di riscaldamento

1. Ogni alloggio di nuova costruzione o ricavato in interventi di riattamento deve essere fornito di almeno un locale di servizio igienico dotato di erogazione di acqua calda e fredda completo di latrina, di bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno tutti muniti di scarico con sifone idraulico, con pareti rivestite di materiale impermeabile e lavabile fino all'altezza di metri 2.00 dal pavimento.

2. In tale locale se di nuova costruzione, deve essere previsto lo spazio, dotato di una apposita presa di corrente (a norma CEI) per l'installazione di macchina lavabiancheria.

3. I sopraindicati alloggi devono essere dotati di uno spazio per la cottura dei cibi.

4. Tale spazio deve essere dotato di canna fumaria (impiegata per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da focolari, conforme a quanto indicato all'art. 2.4.4) e di canna di aspirazione/esalazione (impiegata per l'allontanamento di odori, vapori e fumi anche se si effettuano con apparecchiatura a fiamma libera) avente sezione netta di almeno 100 centimetri quadrati, unica e indipendente fino al torrino di esalazione.

5. L'allontanamento dei prodotti della combustione di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura deve prevedere che:

- Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio.
- . Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

6. Il collegamento alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio e della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di 3 volte il diametro della bocca d'ingresso ;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
- non avere cambiamenti di direzione con angoli minori di 120°;
- essere facilmente montabili;
- essere a tenuta e in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed alle loro eventuali condensazioni.

7. In sostituzione della canna di aspirazione indipendente, può essere consentito un sistema collettivo di espulsione dei gas e fumi provenienti dai fornelli a mezzo di canna collettiva ramificata. E' vietato in tal caso installare apparecchi di espulsione ai punti di utenza.
8. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata da una canna di esalazione.
9. Nello spazio di cottura deve essere installato un lavello munito di scarico con chiusura a sifone idraulico oppure deve essere previsto un attacco per lo scarico da lavello monoblocco in mobile da cucina componibile.
10. È proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto a meno della messa in opera di dispositivi automatici di autoregolazione approvati da istituti pubblici.
11. In uffici, negozi, laboratori, ecc. possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse persone in numero proporzionale agli utenti, purché dotati di spazio anti latrina con lavabo. Per laboratori ed uffici il numero delle latrine non deve essere inferiore a una per ogni dieci persone. Nel caso in cui il numero delle persone sia superiore a dieci, debbono essere costruite latrine per donne con accesso da separato spazio anti latrina.
12. Le colonne di scarico verticali debbono essere prolungate fino al di sopra del tetto e munite di apposito torrino onde costituire sistema di compensazione pneumatica ad evitare depressioni a monte dei punti di allaccio degli apparecchi sanitari.
13. La base di ogni colonna di scarico dovrà essere collegata a canna di opportuna sezione prolungantesi fino al di sopra del tetto munita di apposito torrino, avente funzione di compensazione pneumatica atta ad evitare regime di pressione nella colonna di scarico.
14. Tutti i locali destinati all'abitazione o assimilati debbono essere dotati di sistema di riscaldamento.
15. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i diciotto ed i venti gradi centigradi e deve essere in effetti rispondente a tali valori in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
16. Per la esecuzione di impianti di riscaldamento in edifici nuovi o in edifici esistenti già privi di detti impianti, dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta Regionale nr. 156/2008 *"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici"* e successive modifiche, di cui segnatamente all'*Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici"* di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015 come modificato dalla D.G.R. 24 ottobre 2015 n. 1715.
17. Nelle stanze da bagno e nei W.C. è proibita l'installazione di apparecchi a combustione a fiamma libera.

Art. 2.12.7 – Rifornimento idrico – impianto sollevamento acqua – pozzi.

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nei fabbricati di nuova costruzione il diametro minimo dei punti di erogazione non deve essere inferiore a 1/2".
3. Le condutture di distribuzione debbono essere eseguite negli opportuni diametri e mediante l'impiego di materiali idonei.
4. Nella distribuzione interna degli edifici è fatto divieto di impiego di tubazioni di acciaio e di pezzi speciali in acciaio se non internamente ed esternamente zincati.
5. Ogni singola utenza deve essere dotata, al punto di prelievo, di idonea valvola di ritegno che non consenta riflusso nell'acquedotto e nella rete di distribuzione privata. Gli edifici condominiali o contenenti più unità immobiliari, debbono essere ulteriormente dotati di valvola di ritegno nei punti di prelievo dall'acquedotto pubblico.
6. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico, ove l'Amministrazione Comunale non intenda intervenire direttamente, può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile all'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere preventivamente autorizzato dalle Autorità competenti. Il prelievo però deve essere eseguito a mezzo di pompe di sollevamento e la distribuzione effettuata mediante autoclave.
7. Anche in questo caso ogni utenza deve essere dotata di idonea valvola di ritegno.
8. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte in modo da garantire il loro normale funzionamento e da evitare rumorosità dovute ad eccessive velocità dell'acqua nelle tubature e colpi d'ariete ciclici nelle stesse.

Art. 2.12.8 – Ventilazione di camere oscure laboratori ecc. impianti termici di condizionamento.

1. Camere oscure, laboratori o altri ambienti nei quali per le attività ivi esercitatesi producono condizioni ambientali anomale per presenza di fumi, vapori, odori o gas sgradevoli o nocivi, devono essere ventilati con idonei dispositivi atti, sia mediante prelievo diretto alla fonte sia indiretto nell'ambiente, ad assicurare il reintegro completo di condizioni ambientali accettabili, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario Comunale, e ad impedire la diffusione degli elementi inquinanti in altri ambienti sia direttamente sia tramite atmosfera.
2. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico, a quelle per la sicurezza e la salubrità nonché a quelle per il contenimento del consumo energetico.
3. E' fatto divieto di realizzazione di impianti di condizionamento della temperatura ambientale mediante circolazione di acqua prelevata dal sottosuolo (anche se rimessa in falda freatica) se non preventivamente autorizzati dal Comune.

4. Il rinnovo di aria filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/aria/ora a persona nei locali di uso privato e a 30 mc/aria/ora a persona nei locali di uso pubblico. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
5. Temperatura di 20F 1°C con U.R. di 40 - 60% nella stagione invernale, nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25 - 27°C con U.R. di 40 - 60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C;
6. La purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se nel caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
7. La velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad un'altezza di m 2,00.
8. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'autorità sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ecc.
9. Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m 6,00 se su spazi pubblici.

Art. 2.12.9 – Serbatoi di carburanti e di combustibili

1. L'installazione di serbatoi carburanti ed oli combustibili interrati e non, oltre ad essere soggetti a preventivo nulla-osta del Comando Vigili del Fuoco, deve avvenire in modo da evitare qualsiasi inquinamento del suolo e del sottosuolo.
2. Detti serbatoi, se interrati, debbono essere inseriti in vasche di contenimento a perfetta tenuta dimensionata in modo da poter contenere tutto il carburante o olio combustibile del serbatoio in caso di accidentale fuoriuscita.

Art. 2.12.10 – Cucine in nicchia

1. In alloggi di nuova costruzione, oppure ottenuti tramite recupero edilizio, possono essere consentite cucine in nicchia, cioè prive di finestra, con cubatura massima di mc. 16 purché direttamente comunicanti, senza interposizione di serramento, con altro locale regolamentare di almeno 24 mq. e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria dimensionata come all'art. 63 e di canna di aspirazione ed espulsione all'esterno dei gas e fumi provenienti dai fornelli. Tale canna, che dovrà avere sezione netta di almeno 100 cmq. sarà unica ed indipendente fino al torrino di esalazione per ogni posto di cottura salvo adozione di un sistema collettivo di espulsione gas e fumi provenienti dai fornelli, a meno di documentata relazione tecnica da cui si evinca che è garantito un ricambio di aria di almeno tre volumi aria/ora per ogni locale servito e si dimostri l'assenza di regime di pressione nella canna di espulsione.
2. La cucina in nicchia per alloggi del tipo "monolocale" può essere ammessa purché non dotata di apparecchi funzionanti a gas.

Art. 2.12.11 – Demolizioni – precauzioni igieniche

1. Durante le demolizioni di edifici o di parte di essi si dovrà procedere a frequenti innaffiamenti e si dovranno adottare mezzi idonei per evitare il sollevamento e lo spandimento di polvere.
2. I pozzi neri, i pozzetti, le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee, interessate dalle demolizioni, dovranno essere preventivamente vuotate e disinfettate.
3. E' vietato il deposito nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di ragione privata, di terreni e materiali di rifiuto, provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni.
4. Non oltre il sopradetto termine il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico.
5. Qualora detti materiali fossero impregnati di elementi sudici che li rendessero maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente.

Art. 2.12.12 – Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni d'uso, deve essere realizzato da tecnico / impresa certificata al rilascio della certificazione di conformità di cui al D.M. 37/2008 in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana).
2. Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e dovendo in particolare resistere alle azioni meccaniche o termiche alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.
3. Nelle autorimesse e nelle officine di riparazione di autoveicoli le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte a urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a mt. 2.50, salvo il caso che siano incassati o protetti in modo da resistere alle sollecitazioni meccaniche.
4. Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni di cui alla L. 13/89, al D.M. 236/89, al D.P.R. 503/1996 e ss.mm.ii., tutti gli impianti elettrici, e i relativi dispositivi quali ad esempio gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico, ecc. debbono essere realizzati in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente.

CAPO XIII – IMPIANTI TECNOLOGICI E DI SICUREZZA**Art. 2.13.1 – Copertura**

1. Gli edifici di nuova costruzione aventi altezza superiore a mt. 12.00 devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

2. I solai e le coperture sopra autorimesse, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere eseguiti in materiali incombustibili ed essere interiormente protetti in modo da assicurare una resistenza al fuoco di almeno due ore.

Art. 2.13.2 – Pareti divisorie

2. Per le attività soggette a prevenzione incendio le pareti divisorie dovranno rispettare le prescrizioni impartite dalla specifica normativa; sono inoltre consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di arredo.

Art. 2.13.3 – Scale ed ascensori

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

2. Le pareti del vano corsa degli ascensori confinanti con locali di categoria A1 devono essere sempre in muratura piena, laterizia, o di calcestruzzo di cemento o di altro materiale riconosciuto idoneo.

3. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a mt. 1.10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni tre piani serviti, oltre ai primi due.

4. Nei vani scala ed ascensore è vietata l'apertura di finestre per l'areazione dei locali contigui di categoria A1 - A2. E' ammessa l'apertura di finestre, la posa di formelle in vetrocemento, di serramenti con vetri opachi e telai apribili a scopo esclusivo di areo illuminare gli ingressi ed i corpi scala.

5. Quando la scala non si prolunghi a servire anche il sottotetto, questo deve essere facilmente accessibile dal vano scala stesso o comunque da un locale di uso comune connesso con il vano scala. Se l'accesso avviene a mezzo di botola, questa deve avere dimensioni minime di mt. 0.60x0.80.

6. Gli infissi delle due aperture di ventilazione devono essere agevolmente apribili.

7. I vetri che costituiscono parete devono essere tali da non costituire pericoli per l'incolumità delle persone, qualora siano installati ad altezza inferiore ad un metro dal pavimento devono essere infrangibili, oppure protetti da una ringhiera di altezza almeno di ml 1,00.

8. L'illuminazione artificiale dei vani scale deve assicurare ad ogni pianerottolo livelli di luce non inferiori a 50 Lux.

9. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano di altezza non inferiore a m 1.00 conservate in buono stato di manutenzione e pulizia.

10. L'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili.

11. Qualora il vano ascensore o di montacarichi fosse attiguo a camere da letto dovrà esserne separato tramite doppia parete con interposizione di coibente acustico.

12. L'impianto ascensore in tutte le sue parti dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme per la previsione degli incendi, nonché nel rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni.

13. Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia la possibilità di realizzare una cabina di dimensioni tali da rispettare i contenuti del Capo IV – Specifiche e soluzioni tecniche – punto 8.1.12. Ascensore del D.M. 14-6-1989 n. 236 e s.m.i.

Art. 2.13.4 – Canne fumarie – caratteristiche

1. Le canne fumarie e di esalazione, sia di tipo individuale che di tipo collettivo devono essere dimensionate (diametro e sezione interna) in modo da garantire il loro buon funzionamento e devono essere costruite di materiale idoneo a resistere al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. La loro sezione minima non potrà essere inferiore a cm. 250.

2. Nel caso di apparecchi alimentati a gas, la sezione o diametro interno è indicata nella tabella seguente:

Altezza in metri delle canne fumarie (collegamenti esclusivi)						Canne cilindriche		Canne rettangolari o quadrate
h < 10		10 < h < 20		h > 20		Diametro interno cm	Sezione interna cmq	Sezione esterna cmq
Portate termiche (Kcal/h)								
fino a	25.000	fino a	25.000	fino a	25.000	10,0	79	87
fino a	30.000	fino a	30.000	fino a	40.000	11,0	95	105
fino a	40.000	fino a	40.000	fino a	60.000	12,5	123	135
fino a	50.000	fino a	60.000	fino a	80.000	14,0	154	169
fino a	60.000	fino a	80.000	fino a	105.000	15,5	189	208
fino a	70.000	fino a	105.000	fino a	125.000	17,0	226	249
fino a	80.000	fino a	125.000	fino a	155.000	18,0	225	280
fino a	100.000	fino a	155.000	fino a	180.000	20,0	314	345
fino a	120.000	fino a	180.000	fino a	213.000	22,0	380	418
fino a	140.000	fino a	200.000	fino a	259.000	24,0	452	497
fino a	160.000	fino a	240.000	fino a	300.000	26,0	531	584

Per portate termiche maggiori si deve adottare una sezione circolare di:

3,5 cmq ogni 1.000 kcal/h per altezze h minori di 10 m;

2,5 cmq ogni 1.000 kcal/h per altezze h comprese tra 10 e 20 m;

2 cmq ogni 1.000 kcal/h per altezze h maggiori di 20 m.

3. Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia, per questo scopo esse devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

4. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti tamponamento e chiusura.

5. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

6. Negli edifici di abitazione civile le canne fumarie non debbono essere di massima inserite nei muri perimetrali salvo che siano adottati particolari sistemi di isolamento verso l'esterno onde evitare il fenomeno di condensa del vapore d'acqua.

7. Le canne devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

Canne fumarie singole

8. Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm dalla base della canna.

Canne fumarie collettive

1. Le canne fumarie collettive possono ricevere solo scarichi simili:

- solo prodotti combustivi provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- solo prodotti combustivi provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
- solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

2. Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

3. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

4. Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva, che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori, questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo

Comignoli: tipi, altezze, ubicazioni

1. I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti su 4 lati.

2. Tutte le bocche dei camini, fatte salve le disposizioni di cui al punto 3.6.15 dell'art. 6 del D.P.R. n. 1391 del 22 dicembre 1970 e ss.mm.ii., devono risultare più alte di almeno cm 40 al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 8 m.

Art. 2.13.5 - Installazione di bombole di gas liquefatto per uso domestico

1. Negli edifici residenziali di nuova costruzione, in località non servite da gasdotto pubblico, devono essere previste, all'esterno degli stessi, nicchie o simili per l'alloggiamento delle bombole di gas liquefatto per usi domestici.

2. Tali alloggiamenti debbono risultare comunicanti con l'interno dell'edificio solamente a mezzo di tubazione metallica di allacciamento munita di idoneo rubinetto e protetta, nell'attraversamento delle

murature, da guaina metallica opportunamente sigillata all'interno e all'esterno a garanzia di perfetta tenuta.

3. Gli allacciamenti di cui sopra debbono infine essere protetti verso l'esterno con portello metallico dotato di fori per l'areazione.

4. Qualora l'impianto sia centralizzato, devono essere osservate le norme vigenti prescritte dai VV.FF.

Art. 2.13.6 – Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici e di distribuzione interna di gas per usi domestici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti, oltre alla normativa del presente regolamento, anche alle norme ed alle prescrizioni tecniche dettate dalle leggi sovra ordinate e dagli enti preposti all'espressione dei pareri di competenza.

Art. 2.13.7 – Piscine

1. Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono:

- piscine interrate e/o semi interrate le piscine ancorate stabilmente al terreno il cui bordo esterno sia ad una quota non superiore a cm. 50 dal piano di campagna;
- piscine fuori terra, ancorate stabilmente al terreno, tutte le altre;
- piscine a carattere di stagionalità (che non necessitano di scavi e di opere murarie)

2. La piscina non costituisce né S.U. né S. Accessoria come definite dalle D.T.U. allegata alla delibera di G.R. n. 922/2017 e ss.mm.ii.

3. La realizzazione di piscine, sia a carattere fisso che stagionale, è ammessa in tutti gli ambiti classificati residenziali, produttivi, a verde privato, negli spazi verdi di pregio ed in zona agricola (quest'ultima a condizione che costituisca pertinenza all'abitazione agricola esistente), ed a condizione che sia garantito il mantenimento dell'indice di permeabilità profonda su almeno 2/3 della superficie a verde preesistente.

4. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra di tipo permanente, o di quelle rimovibili fuori terra (a carattere stagionale) di superficie superiore a mq. 32, è vincolata al rispetto delle seguenti disposizioni

Distanze dai confini

- piscine interrate/semi interrate m. 2,00;
- piscine fuori terra m. 3.00;

5. La distanza dai confini di proprietà delle piscine interrate/seminterrate può essere ridotta a mt. 0,00 dal bordo vasca alla sola condizione che via sia atto di esplicito assenso da parte del proprietario confinante mediante scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate (riportante data certa della medesima).

6. E' vietata la costruzione di piscine nelle porzioni di terreno classificate come "Fascia di rispetto stradale".

7. Lo svuotamento della piscina deve essere eseguito preferibilmente da ditte autorizzate. La realizzazione di scarichi derivanti dalle piscine di tipo permanente, in pubblica fognatura, in corpo idrico

superficiale o nel sottosuolo, è subordinato a specifica autorizzazione rilasciata dall'Ente proposto previo parere, ove previsto, di ARPAE ST.

CAPO XIV – ARREDO URBANO ED ELEMENTI ACCESSORI

Art. 2.14.1 – Decoro generale

1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, e applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e tv, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.
2. L'installazione di antenne ricetrasmittenti è ammessa qualora sia prodotta documentazione ministeriale autorizzante l'esercizio di stazione radio trasmittente.

Art. 2.14.2 – Piccole strutture leggere da giardino

1. Ai fini delle presenti disposizioni si definiscono piccole strutture leggere da giardino i gazebo, i chioschetti, tendoni, casette in legno per gioco bimbi, pergolati etc., ovvero strutture non in muratura e non stabilmente infisse al suolo con funzione ornamentale o ludica, aventi altezza al colmo non superiore a m. 2,40 e superficie coperta non superiore a mq 8,00.
2. In tutti gli spazi pertinenziali dei fabbricati e negli ambiti classificati come "Verde privato" è ammessa la posa di gazebo, chioschetti, tendoni, casette in legno per gioco bimbi, pergolati etc. (ovvero strutture non in muratura e non stabilmente infisse al suolo) con funzione ornamentale o ludica e pertinenziale a condizione che venga garantito il mantenimento di un indice di permeabilità profonda su almeno i 2/3 della superficie a verde preesistente.
3. La realizzazione di piccole strutture leggere da giardino, aventi carattere di stagionalità, non in murature e non stabilmente infisse al suolo e che rispettino i limiti dimensionali di cui al comma 1., non costituiscono ne S.U. e ne S.A. .
4. Pergolati, gazebi, piccole tettoie appoggiati al suolo o fissati solamente con tasselli metallici per motivi di sicurezza, delle dimensioni di cui al precedente comma 1., devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà e ad una distanza non inferiore a m. 3,00 da eventuali costruzioni esistenti sul lotto confinante.
5. L'edificazione di tali opere di arredo urbano in confine di proprietà è ammessa alla sola condizione che via sia atto di esplicito assenso da parte del proprietario confinante mediante scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate (riportante data certa della medesima).
6. La realizzazione di piccole strutture leggere da giardino quali gazebo, chioschetti, tendoni, casette in legno per gioco bimbi, pergolati etc. (non in muratura e non stabilmente infissi al suolo) rientra nell'attività edilizia libera come disciplinato dal D.lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (cfr. Decreto Madia), salvo modifiche normative intervenute successivamente all'approvazione del presente Regolamento.

Art. 2.14.3 – Manutenzione delle facciate di edifici

1. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza nella manutenzione delle facciate di edifici o di manufatti visibili da spazi pubblici che possano costituire danno o pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco può richiedere la rimozione, il ripristino o interventi a salvaguardia delle persone, dei beni stessi, del decoro e del buon ordine.

2. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

3. Per le coloriture degli intonaci esterni dovranno essere seguite le indicazioni contenute nelle tabelle seguenti. Ogni singola tinteggiatura inerenti immobili ricadenti nel Centro Storico (zona omogenea "A") o di edifici vincolati per legge dovrà sempre essere preventivamente autorizzata dagli enti competenti.

- TESSUTI DEL CENTRO STORICO - CAPOLUOGO
- TESSUTI DEL CENTRO STORICO - CENTRI FRAZIONALI
- RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PER FUNZIONI NON CONNESSE CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA

Il riferimento cromatico principale è denominato "colori della terre".

Si allega simulazione tintometrica delle tinte ammesse con relativa denominazione NCS di riferimento.

COLORI AMMESSI

	NCS S 1015-Y40R		NCS S 2040-Y70R
	NCS S 0515-Y70R		NCS S 1015-Y80R
	NCS S 1515-Y40R		NCS S 0515-Y40R
	NCS S 1010-Y50R		NCS S 1005-Y50R
	NCS S 2030-Y70R		NCS S 0510-Y80R
	NCS S 1510-Y50R		NCS S 1515-Y70R
	NCS S 1020-Y30R		NCS S 0505-Y50R
	NCS S 2020-Y50R		NCS S 3050-Y90R
	NCS S S0560 Y70R		NCS S 5020-Y90R
	NCS S S1060 Y90R		NCS S S0570 Y20R
	NCS S S2020 Y50R		NCS S S1040 Y80R



Art. 2.14.4 – Stati di pericolosità derivanti da beni immobili

1. I proprietari di beni immobili hanno l'obbligo di mantenerli nelle migliori condizioni onde essi o loro parti non possano costituire pericolo per l'incolumità pubblica e per quella dei loro utenti.
2. In caso di accertamento di presunto pericolo per la pubblica incolumità il Sindaco, previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, provvede, a mezzo di ordinanza del Sindaco, a comunicare al proprietario dell'immobile di mettere in atto tutte le azioni atte ad eliminare lo stato di pericolosità come accertato. In caso di inerzia il Comune provvede ponendo a carico del proprietario inadempiente tutte le spese necessarie per l'esecuzione dei lavori.
3. Rimangono comunque fatte salve le specifiche normative di legge.

Art. 2.14.5 – Tabelle stradali e numeri civici – segnaletica

1. È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree pubbliche immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.
2. Le tabelle per la toponomastica stradale, per la segnaletica necessaria alla viabilità ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici, senza che i proprietari possano fare opposizione.
- 3 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 2.14.6 – Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni, previo accordo - assenso con i proprietari degli edifici interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi a servizi pubblici.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 2.14.7 – Vettrine, insegne - targhe, tende (su suolo pubblico e private), esposizione di merci su spazi pubblici

1. Le vetrine dei negozi, le insegne, le targhe devono essere realizzate in funzione dei prospetti degli edifici e del contesto urbano circostante, armonizzandosi con i materiali, i colori e le forme esistenti.
2. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente, stampate su apposito pannello da applicarsi in facciata degli edifici, riferiti ad attività commerciali, studi professionali, uffici pubblici e privati.
3. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (preferibilmente m. 0,5x0,7), dovranno essere collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
4. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie e le stesse dovranno essere racchiuse in un pannello di dimensioni non superiori a m. 0.50 x1.20.
5. L'installazione di targhe professionali è soggetta a preventiva autorizzazione dell'Ordine / Collegio di appartenenza del richiedente ed è subordinata al rispetto delle indicazioni riportate nei commi precedenti.
6. Le insegne a bandiera non possono avere una sporgenza sullo spazio pubblico superiore alla larghezza del marciapiede sottostante e comunque non superiore a m. 0,80. In tal caso la loro altezza minima dal suolo non deve essere inferiore a m. 4,00 da marciapiede rialzato, mentre in caso di mancanza del marciapiede l'altezza minima deve essere di m. 4,50. E' fatto divieto all'installazione di insegne permanenti luminose la cui luminosità sia lampeggiante o intermittente.
7. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a m.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.4,50 dal suolo.
8. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
Nessuna tenda o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico, può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali, ecc. . L'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico è soggetta ad Autorizzazione amministrativa, fatte salve le disposizioni di cui al D.lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (cfr. Decreto Madia) e salvo modifiche normative intervenute successivamente all'approvazione del presente Regolamento. Sono altresì soggette alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004, come modificato ed integrato dal D.PR. 31/2017 (e ss.mm.ii.), l'installazione di tende o frangisole in edifici vincolati.
9. L'installazione di tende, frangisole, ecc. su edifici o spazi privati e che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta ad attività libera, come disciplinato dal D.lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (cfr. Decreto Madia) e salvo modifiche normative intervenute successivamente all'approvazione del presente Regolamento e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

10. Non è ammessa l'occupazione di marciapiedi pubblici o spazi pubblici con esposizione, anche se temporanea di merci o altro se non previa autorizzazione rilasciata dall'Ufficio comunale competente.

Art. 2.14.8 – Criteri per la collocazione di de hors su aree pubbliche, private ad uso pubblico e su aree private.

Comma 1.

Il presente articolo disciplina le occupazioni temporanee di suolo pubblico, privato gravato di servitù di uso pubblico o privato per l'installazione di strutture tipo de hors.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'installazione su suolo pubblico, privato ad uso pubblico o privato, di manufatti "aperti", propriamente denominati "de hors" adibiti, generalmente, all'ampliamento delle attività commerciali esistenti e di pertinenza a quelle di nuova previsione.

Si definiscono "de hors" gli elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili o facilmente rimovibili, privi di qualsiasi tipo di fondazione, posti temporaneamente su suolo pubblico o privato gravato di servitù di uso pubblico, in estensione ed a servizio di attività di pubblici esercizi e, più in generale, per tutte le attività commerciali con consumo sul posto, insediate in sede fissa su aree private asservite ad uso pubblico o su aree pubbliche.

Il de hors, per definizione, può essere aperto, con struttura semichiusa o chiusa.

Per aperto si intende lo spazio occupato senza delimitazioni fisiche che determinino un ambiente circoscritto, in assenza di posizionamento di delimitazioni (es. con fioriere) poste sullo spazio aperto in modo tale da non circoscrivere e racchiudere l'ambiente.

Per struttura semichiusa o chiusa si intende lo spazio occupato con delimitazioni fisiche laterali, frontali e/o di copertura che determinino un ambiente circoscritto.

L'autorizzazione all'occupazione su suolo pubblico, rilasciata dall'Ufficio comunale di competenza, ha carattere temporaneo, in osservanza a quanto stabilito dal Regolamento C.O.S.A.P. del Comune di Podenzano adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 13/11/2002, modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 30/07/2003 e successivamente modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26/04/2007.

I de hors, considerata la loro natura temporanea e precaria, non costituiscono né superficie utile (S.U.), né superficie coperta (S.C.) e né volume utile (V.U.), indici edilizi come definiti dal presente regolamento e dalle norme urbanistico edilizie sovra ordinate.

Per Amministrazione Comunale s'intende il Comune di Podenzano.

Con il termine "suolo" s'intende l'area fuori terra con relativo soprasuolo e sottosuolo appartenente al demanio e/o al patrimonio indisponibile del Comune, nonché il suolo di proprietà privata gravato di servitù di uso pubblico o di esclusiva proprietà privata.

Per de hors stagionali si intende la struttura posta sul suolo pubblico, privato ad uso pubblico, o privato per un periodo complessivamente non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare.

Per de hors permanenti (pluriennali), la cui durata massima è di 5 anni rinnovabile, si intende la struttura posta sul suolo pubblico, privato ad uso pubblico o privato, per un periodo consecutivo non superiore a cinque anni decorrente dalla data del rilascio della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

Comma 2.- tipologie

Gli elementi che costituiscono il de hors di cui al precedente art. 1 sono classificati come segue:

- a. arredi di base: tavoli, sedie, poltroncine e panche;
- b. elementi complementari di copertura e riparo in particolare: ombrelloni, tende a sbraccio, capanni, gazebi, strutture leggere lignee o metalliche (tipo pergole) appoggiate stabilmente sulla pavimentazione sottostante ma prive di opere di fondazione.

Gli elementi complementari di copertura e riparo installabili sono così classificati:

- elementi complementari del tipo 1 per "Dehors aperto": copertura con ombrelloni o mediante tenda avvolgibile con estensione < 3,00 metri, dotata o meno di sostegni.
- elementi complementari del tipo 2 per "Dehors semichiuso": copertura come al punto precedente e protezioni laterali e/o frontali.
- elementi complementari del tipo 3 per "Dehors chiuso": struttura chiusa rigida di tipo scatolare.
- elementi accessori: elementi di delimitazione, fioriere, pedane, stufe ad irraggiamento, ecc.;
- altri elementi ed attrezzature per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande e, più in generale, delle attività commerciali in essere.

Comma 3. - ubicazione

1. L'Amministrazione comunale, con apposita deliberazione di Giunta, può deliberare l'individuazione delle aree pubbliche nelle quali vietare o sottoporre a condizioni particolari l'occupazione di suolo pubblico e/o privato gravato di servitù d'uso pubblico con i de hors.
2. Tale individuazione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/92 e ss.mm.ii.) e del Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495), del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., degli strumenti urbanistici vigenti e delle norme sovraordinate vigenti, in relazione alla tipologia d'intervento, alla compatibilità dell'uso, alle tutele ed ai vincoli.
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale non concedere l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, privato ad uso pubblico o di suolo privato dei de hors qualora sussistano motivate ragioni d'interesse pubblico e/o di tutela igienico sanitaria o per la pubblica incolumità.

Comma 4. - Caratteristiche e limiti per l'installazione dei de hors

1. L'installazione di de hors è consentita per l'estensione o l'ampliamento delle attività esistenti già autorizzate per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (P.E.) oltre che per quelle di nuova apertura, nonché per tutte le attività commerciali (esistenti e di nuova previsione) con consumo alimenti e bevande sul posto, a condizione che rispettino i requisiti in materia igienico-sanitaria, di superamento delle barriere architettoniche urbanistico - edilizio. L'installazione dei de hors deve avvenire

in maniera tale da non impedire o limitare il passaggio su suolo pubblico e comunque nel rispetto dei diritti dei terzi.

2. I dehors devono essere installati in prossimità dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, garantendo la maggiore attiguità possibile. L'occupazione per i dehors, incluse le proiezioni al suolo delle sporgenze delle coperture, deve coincidere con le dimensioni dell'area data in concessione.

3. Qualora l'occupazione riguardi aree private gravate da servitù di uso pubblico, l'interessato deve ottenere preventivamente il nulla osta della proprietà dell'edificio o dell'area privata gravata di servitù di uso pubblico. Non è consentito installare dehors se per raggiungerli dall'ingresso dell'esercizio, cui sono annessi, è necessario l'attraversamento di strade adibite al transito dei veicoli o ad altri mezzi di trasporto come definiti dal vigente Codice della Strada e regolamento attuativo.

4. Nel caso in cui l'installazione sia realizzata, anche parzialmente, sulla carreggiata stradale, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso, Vigili del Fuoco, Polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani. Lo spazio minimo (larghezza della sede stradale) non deve essere inferiore a metri 3,50, salvo deroghe espressamente concesse dagli Enti competenti al rilascio di pareri e/o nulla osta.

6. Non è consentito installare, sugli elementi e sulle strutture componenti i dehors, alcuna forma pubblicitaria, ad esclusione delle insegne dell'esercizio di cui ne è parte, previa autorizzazione da rilasciare ai sensi del vigente Codice della Strada e delle norme vigenti in materia.

7. L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali e/o ciclabili, anche in sede promiscua, né deve occultare la segnaletica verticale presente. In corrispondenza di intersezioni stradali con impianti semaforici, l'occupazione non deve occultare la visibilità delle luci semaforiche e/o del traffico veicolare.

8. Sotto i portici e nelle gallerie commerciali è ammessa la sola collocazione di tavolini e sedie anche su pedana, con esclusione di qualunque tipo di copertura. Tali installazioni potranno essere consentite solo se risulta assicurato un agevole transito pedonale e nel rispetto di quanto riportato al precedente punto 3.

9. L'installazione dei dehors dovrà rispettare la normativa vigente in materia strutturale e sismica, di prevenzione incendi, di sicurezza ed ambientale. La scelta dei materiali dovrà avvenire altresì in conformità a quanto previsto negli strumenti urbanistico edilizi vigenti, con particolare cura per i dehors che si intende installare nelle zone definite "Centro storico" e/o in prossimità / adiacenza ad edifici di valore storico ed architettonico. In tal caso il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, privato ad uso pubblico o privato, che costituisce titolo abilitativo alla realizzazione dei dehors, deve essere preventivamente sottoposta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

10. Nel caso in cui siano previsti impianti di riscaldamento invernale sarà obbligatorio l'impiego di sistemi di tipo autonomo (tipo "funghi" o similari) a norma, nel rispetto delle normative vigenti in materia. E' fatto obbligo, in sede di presentazione dell'istanza di autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico, indicarne la tipologia e le caratteristiche.

12. E' possibile installare dehors per limitati periodi della giornata, in alternanza ad usi diversi del suolo pubblico, prevedendo arredi e strutture idonee al montaggio e smontaggio celeri. Nell'istanza dovrà essere specificato l'orario di occupazione.

13. Rimane comunque fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di esprimere il diniego alla richiesta di occupazione di suolo pubblico nel caso in cui la medesima possa essere motivatamente causa di disagio, danno, molestia, problemi igienico sanitari e/o per la pubblica incolumità alla cittadinanza. In tal caso il diniego dovrà essere espresso con un atto adeguatamente motivato.

Comma 5. - Progetti di valorizzazione commerciale

1. L'Amministrazione comunale può approvare, con la partecipazione di tutti i soggetti interessati, Progetti di Valorizzazione Commerciale ai sensi dell'art. 8 della L.R n. 14/99 e s.m.i., con l'obiettivo di migliorare la qualità della rete commerciale anche per adeguarla alle norme vigenti in materia igienico sanitaria. In tali Progetti l'Amministrazione Comunale può determinare, per aree territoriali, le prescrizioni tecniche per l'installazione dei dehors.

2. La collocazione di dehors in aree oggetto di Progetti di Valorizzazione Commerciale di cui al comma precedente, il cui procedimento è in capo al S.U.A.P., prevede la convocazione della Conferenza di Servizi convocata ai sensi della L. 241/90 ed alla quale partecipano le Amministrazioni / Enti competenti ad esprimere pareri nulla osta, quali ad esempio la Polizia Municipale, il Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione, il Servizio Edilizia ed Urbanistica, il Servizio Tributi, il Servizio Sviluppo Economico, le Associazioni di categoria, nonché agli enti terzi coinvolti direttamente nel procedimento (es. Azienda U.S.L., A.R.P.A.E., ecc.). La conferenza si svolge secondo le modalità ed i termini previsti dalla L. 241/90 e s.m.i. e dal D.P.R. 160/10.

3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'installazione dei dehors su area pubblica o privata ad uso pubblico è, in tal caso, subordinato al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.


4. Per le concessioni relative ai dehors ubicati nell'ambito delle aree disciplinate dai Progetti di cui al presente articolo, si applicano le prescrizioni previste dai medesimi.

5. I titolari delle attività aventi sede nell'area di Progetto di Valorizzazione commerciale approvato, di cui al presente articolo, dovranno attenersi a quanto indicato nello stesso.

Comma 6.- Procedimento per il rilascio di autorizzazione di suolo pubblico per l'installazione dei dehors.

1. Il titolare di un pubblico esercizio o di attività commerciali con consumo sul posto che intenda collocare un dehors stagionale (durata massima 240 giorni) o permanente (pluriennale, durata massima sino a tre anni rinnovabile alla scadenza) su suolo pubblico, su suolo privato ad uso pubblico o su suolo privato, deve ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

2. Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture di cui al presente regolamento è costituito dall'autorizzazione unica di occupazione del suolo pubblico che dovrà essere corredata dal relativo titolo abilitativo previsto dalle norme per la realizzazione del manufatto (a titolo esemplificativo C.I.L.A. o S.C.I.A.). Il procedimento amministrativo dovrà essere avviato a mezzo del SUAP, ricadendo, nella fattispecie, nella casistica di cui all'art. 5 della L.R. 15/2013. E' pertanto di competenza del SUAP ai sensi

di quanto disposto dall'art. 5 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., in quanto 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 SUAP.

3. Il procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico, privato ad uso pubblico o su suolo privato, per l'installazione di un dehors si avvia mediante la presentazione dell'istanza da parte del titolare dell'attività e del proprietario dell'immobile, se diverso dal titolare, presso il Servizio competente, il quale, ricevuta la richiesta di occupazione di suolo e di contestuale realizzazione del dehors, la trasmette ai Servizi competenti (Tributi, Polizia Municipale, Edilizia privata e LL.PP. ecc.) per l'acquisizione dei parerei/nulla osta di competenza e per la determinazione del canone dovuto.

L'istanza, da presentare in bollo su apposita modulistica, è corredata dalla seguente documentazione tecnica:

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000 o 1: 2.000 e relativa visura, con individuazione dell'area di cui se ne richiede l'occupazione;
- b) estratto di P.C.S. / R.U.E. da cui si evinca la classificazione urbanistica dell'area d'interesse;
- c) rappresentazione grafica del manufatto (dehors) che si intende installare, completa di planimetria dell'area circostante, piante, prospetti ed almeno una sezione significativa, in scala 1:100 ed adeguatamente quotati;
- d) sintetica relazione tecnico-illustrativa in merito alla descrizione dei lavori e dei materiali utilizzati per la realizzazione del dehors;
- e) asseverazione a firma di un tecnico abilitato, circa la conformità del manufatto / intervento agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti;
- f) documentazione fotografica dei luoghi;
- g) elaborati grafici comprovanti il rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- h) asseverazione a firma di un tecnico abilitato, circa il rispetto delle norme sulla riduzione del rischio sismico (L.R. 19/08 e s.m., D.G.R. 687/11), utilizzando la modulistica di riferimento approvata dalla Regione Emilia Romagna;
- i) asseverazione circa il possesso dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale cui la richiesta di dehors si riferisce (ad esempio pubblici esercizi, attività commerciali con consumo sul posto, ecc.).

4. Il rilascio del provvedimento di autorizzazione di occupazione di suolo pubblico, privato ad uso pubblico o su suolo privato, corredato del titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti per la realizzazione del dehors è di competenza del Servizio SUAP, il quale provvede ad acquisire i pareri/nulla osta degli Uffici preposti.

5. Per quanto attiene alla realizzazione di dehors da realizzare su aree di proprietà privata, ancorché gravate da servitù di uso pubblico (ad esempio aree condominiali), è necessario acquisire l'assenso del condominio che dovrà essere espresso dall'assemblea condominiale con apposita delibera.

6. Per quanto riguarda la realizzazione di dehors su aree di proprietà privata a distanze dai confini inferiori a quelle stabilite dal presente regolamento e dalla norme vigenti, occorre produrre accordo scritto e registrato all' Agenzia delle Entrate (data certa) al fine di salvaguardare i diritti di terzi.
7. Qualsiasi modifica da apportare ai manufatti relativa a posizione, forma, dimensioni, ubicazione e caratteristiche costruttive, dovrà essere preventivamente autorizzata.
8. L' autorizzazione di occupazione suolo pubblico per dehors stagionali è rilasciata per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell' arco dell' anno solare, così come disposto dal Regolamento C.O.S.A.P. del Comune di Podenzano.
9. L' autorizzazione di occupazione del suolo pubblico per la realizzazione di dehors di tipo "permanente" (pluriennali) si intende rilasciata per il periodo massimo di tre anni decorrenti dalla data di rilascio della concessione stessa. Almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del termine per l' occupazione di suolo pubblico previsto nell' autorizzazione rilasciata e nel caso in cui sia intenzione del titolare rinnovare la medesima senza apportare modifiche a quanto precedentemente autorizzato (superficie occupata, dimensioni dehors, caratteristiche costruttive, ecc.), è possibile presentare una nuova istanza di rinnovo per la quale non è previsto l' obbligo di allegare nuovamente tutta la documentazione tecnica indicata al comma 3. del presente articolo.
9. Il rilascio dell' autorizzazione per l' installazione di dehors su suolo pubblico, su suolo privato a servitù pubblica, è soggetto al versamento, presso il Comune, del deposito cauzionale il cui importo deve essere pari al costo per la rimozione della struttura oltre ad eventuali danni per il ripristino del suolo pubblico.
10. L' autorizzazione è rilasciata a titolo personale: è consentita la voltura a terzi purché in possesso di titolo giuridico. Essa deve essere conservata dal titolare della medesima presso la proprie attività commerciale e deve essere esibita a richiesta del personale addetto al controllo ed alla vigilanza.

Comma 7. - Durata, voltura e rinnovo dell' autorizzazione di occupazione suolo pubblico per i dehors

1. L' autorizzazione di occupazione di suolo pubblico per dehors stagionali (durata massima 240 giorni) può essere rinnovata previa verifica della sussistenza delle condizioni che ne hanno consentito il posizionamento e non può comunque essere soggetta a più di tre rinnovi annui consecutivi, indipendentemente dalla durata degli stessi, a partire dalla prima domanda presentata ai sensi del presente regolamento, dopo di che dovrà essere ripresentata la domanda con tutti gli allegati tecnici così come definiti al precedente articolo 6 .
2. In occasione di rinnovo dell' autorizzazione di occupazione suolo pubblico per dehors stagionali o permanenti, il titolare dell' esercizio dovrà presentare formale istanza in bollo almeno 30 giorni prima della scadenza, contenente la dichiarazione attestante la conformità del manufatto installato rispetto a quello già autorizzato e la dichiarazione attestante il pieno assolvimento di quanto dovuto al Comune in materia di C.O.S.A.P. . Costituisce causa di diniego per il rilascio della concessione di cui sopra, l' esistenza di morosità del richiedente nei confronti del Comune, per debiti inerenti il pagamento dei canoni e dei tributi dovuti.

3. E' possibile richiedere voltura del provvedimento rilasciato, previa presentazione di apposita domanda da inoltrare al Servizio comunale competente. L'istanza dovrà contenere i dati del volturante e del volturato oltre la dichiarazione attestante la totale conformità del dehors a quello già autorizzato. Qualsiasi modifica al manufatto (dehors) relativa alla forma, alle dimensioni, la collocazione sul suolo, ecc., costituirà modifica al titolo abilitativo rilasciato e pertanto dovrà essere emessa nuova autorizzazione attraverso il procedimento indicato al precedente comma 6. .

4. Alla scadenza dell'autorizzazione, in caso di revoca o di sospensione del provvedimento, il titolare è tenuto a rimuovere dal suolo ogni elemento e struttura componente il dehors, provvedendo alla pulizia dell'area ed al ripristino dello stato dei luoghi. In caso d'inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà con propri mezzi alla rimozione del dehors, addebitando le spese all' esercente.

Comma 8. - Oneri

1. La realizzazione di un dehors, sia su suolo pubblico che privato ad uso pubblico o di proprietà privata è esente dal pagamento degli oneri concessori, non costituendo né S.U. e né S.A. .

2. L'occupazione di suolo pubblico per l'installazione dei dehors è temporanea (stagionale o permanente) ed è soggetta, ove ricorra il caso, al solo pagamento del canone di occupazione suolo pubblico (C.O.S.A.P.).

3. Il Canone è determinato dal Servizio Tributi in osservanza al Regolamento Comunale Regolamento C.O.S.A.P. del Comune di Podenzano adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 13/11/2002 e ss.mm.ii..

4. Per le prescrizioni generali inerenti l'istituto del Canone, si applicano le norme contenute nel predetto regolamento.

Comma 9. - Modalità di gestione delle strutture ed orari

1. L'area occupata dai dehors è destinata all'attività commerciale che ne ha fatto richiesta nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa e non deve essere adibita ad usi diversi ed impropri.

2. Al fine di evitare fenomeni di degrado urbano le attività svolte nei dehors devono rispettare l'eventuale definizione del piano degli orari disposti dal Sindaco in base al D.Lgs 267/2000 art. 50 c. 7 e s.m.i. nonché dei regolamenti comunali vigenti.

3. Allo scadere dell'orario disposto per l'interruzione del servizio nei dehors, tavoli e sedie dovranno essere custoditi mediante l'utilizzo di strumenti che ne impediscano l'uso o ritirati in luogo privato. Dovrà altresì essere impedito l'accesso ai dehors di tipo chiuso (tipologia n. 3). Gli ombrelloni a copertura delle tipologie 1 e 2 dovranno essere chiusi in caso di vento, chiusi o rimossi durante la notte e nelle giornate/orari di chiusura del pubblico esercizio (es. periodo estivo). Le tende a sbraccio a copertura delle tipologie 1 e 2 dovranno essere riavvolte durante la notte e comunque nelle giornate/orari di chiusura del pubblico esercizio (es. periodo estivo).

Comma 10. - Lavori nell'area o nel sottosuolo dell'area su cui sono installati i dehors

1. Ogni qualvolta nello spazio dato in concessione per l'installazione di un dehors si debbano effettuare lavori per l'esecuzione di opere di interesse pubblico, manutenzione delle proprietà comunali, interventi per la mobilità, interventi di Enti erogatori di servizi o interventi manutentivi del condominio, non

realizzabili con soluzioni alternative, del suolo ove ha sede l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, il concessionario si impegna a rimuovere, a propria cura e spese, gli elementi e le strutture che compongono i dehors.

Comma 11. - Danni arrecati al suolo pubblico o alla proprietà privata causati dai dehors

1. Qualsiasi danno arrecato al suolo o a proprietà private dagli elementi e strutture che compongono i dehors deve essere risarcito dai titolari delle autorizzazioni.
2. Per danni arrecati alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o ad altri beni di proprietà pubblica, i Settori comunali competenti provvederanno a calcolare il valore del danno subito e a richiedere il risarcimento economico, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti.
3. Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture, siano provocati danni alla sede stradale, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi, da concordarsi con il Servizio Manutenzioni, a spese del concessionario.

Comma 12. - Manutenzione dei dehors

1. I dehors devono essere mantenuti sempre in ordine ed in perfette condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e di decoro.
2. In caso contrario l'Amministrazione Comunale, attraverso il Servizio competente e previa verifica da parte degli Uffici preposti, diffida il concessionario ad adempiere al ripristino della struttura installata entro il termine di trenta (30) giorni e, comunque, secondo le prescrizioni contenute nell'atto di concessione. In caso d'inadempienza il Responsabile del Servizio competente provvede a revocare la concessione e ne dispone la rimozione, addebitando le spese all'esercente. Per tale intervento il Comune è autorizzato ad utilizzare la somma prestata a titolo di deposito cauzionale sino alla concorrenza della spesa.
3. L'eventuale sostituzione degli elementi ammalorati per i quali si rende necessaria la sostituzione con altri uguali o simili ai precedenti per posizione, dimensioni, forma, materiali e colori non è soggetta ad alcuna autorizzazione.

Comma 13. - Sospensione e revoca dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico

1. L'autorizzazione è sospesa quando:
 - gli impianti tecnologici non risultino conformi alla vigente normativa;
 - in caso d'inottemperanza a quanto disposto al precedente comma 8.
2. L'autorizzazione è revocata, previa diffida ad adempiere da parte del Responsabile del Servizio competente, quando:
 - la mancanza di manutenzione comporti danno al decoro e pericolo alle persone e alle cose;
 - agli elementi ed alle strutture componenti i dehors siano apportate modifiche rispetto alle tipologie ed alle caratteristiche come autorizzate;
 - le attività svolte nei dehors siano causa di disturbo alla quiete pubblica, come accertato dalle autorità competenti;
 - in caso di mancato pagamento del canone dovuto per l'occupazione di suolo pubblico;

- in caso di reiterazione delle violazioni di cui al precedente comma 1.

Comma 14.-.Sanzioni e misure ripristinatorie

1. Nel caso in cui venga accertata l'occupazione di suolo pubblico con dehors senza la prescritta autorizzazione, in misura eccedente la superficie consentita o oltre i limiti temporali previsti dal titolo abilitativo, fatte salva l'applicazione di quanto previsto in materia dal D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 come modificato ed integrato dalla L. 15/07/2009 n. 94, il titolare dell'attività commerciale, cui il dehors è funzionalmente connesso, è tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi, mediante la rimozione dell'occupazione abusiva entro 7 giorni dal ricevimento del verbale di contestazione.

2. Nel caso in cui il trasgressore non provveda, il Responsabile del Servizio competente emana l'atto di diffida, intimando la rimozione delle strutture abusivamente installate entro 7 giorni consecutivi decorrenti dal ricevimento dell'atto medesimo. Qualora il gestore dell'esercizio, cui il dehors è annesso non provveda nei termini fissati al ripristino dello stato dei luoghi, le strutture saranno rimosse d'ufficio con spese a carico del titolare dell'attività commerciale cui la struttura è annessa. In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare la somma prestata a titolo di deposito cauzionale sino alla concorrenza della spesa. L'omessa rimozione, entro i termini stabiliti dalla diffida, sarà causa ostativa al rilascio di una nuova concessione per l'anno successivo.

3. Il materiale rimosso verrà conservato dall'Amministrazione comunale, con addebito delle spese sostenute per la rimozione e la custodia. Detto materiale sarà tenuto a disposizione per 60 giorni: scaduto tale termine si provvederà ad emettere provvedimento di confisca. Nessun indennizzo è dovuto per il deterioramento delle attrezzature eventualmente verificatosi per le operazioni di smontaggio, trasporto o per qualsiasi altra causa di forza maggiore. Delle relative operazioni si dovrà dare atto in apposito verbale di rimozione redatto dal personale incaricato del controllo e della vigilanza.

4. Fermo restando le sanzioni previste dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs 30/04/1992 n. 285 come modificato ed integrato dalla L. 15/07/2009 n. 94 e ss.mm.ii. chiunque occupi abusivamente il suolo pubblico e/o il suolo privato gravato da servitù di uso pubblico con dehors, senza osservare le prescrizioni contenute nell'atto di concessione, è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria determinata ai sensi delle leggi vigenti. Per l'accertamento degli illeciti si applicano le disposizioni della Legge.

Comma 15. - Disposizioni transitorie.

1. Dalla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni non sarà più possibile effettuare rinnovi di autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico in essere a scadenza.

2. I titolari di autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico dovranno attivarsi per il rilascio di un nuovo provvedimento in conformità a quanto stabilito dal presente Regolamento almeno 60 giorni prima della scadenza del provvedimento autorizzativo in loro possesso.

3. Le autorizzazioni in essere saranno portate a scadenza.

4. Le richieste di autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico con dehors, relative a domande presentate prima dell'entrata in vigore delle presenti disposizioni e per le quali non sia stato ancora

rilasciato il provvedimento autorizzativo, saranno rilasciate in osservanza a quanto stabilito dalle presenti norme. Regolamento.

Art. 2.14.9 – Criteri per la collocazione su suolo pubblico, privato ad uso pubblico o privato, di altre strutture quali chioschi, gazebo, pergotende, edicole ed altre opere di arredo urbano in genere nonché di opere a titolo precario.

1. Principi generali

Il presente articolo disciplina le occupazioni temporanee di suolo pubblico, privato gravato da servitù di uso pubblico o privato per l'installazione di strutture quali chioschi, gazebo, pergotende, edicole ed altre opere di arredo urbano in genere oltre ad opere a titolo precario.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'installazione su suolo pubblico, privato ad uso pubblico o privato, di taluni manufatti, quali chioschi, edicole, gazebo, pergotende e più in generale opere di arredo urbano adibiti, generalmente, all'ampliamento delle attività commerciali esistenti e di pertinenza a quelle di nuova previsione.

L'installazione su area pubblica, privata ad uso pubblico o privata delle edicole è disciplinata dalla normativa sovraordinata di settore, ovvero dal D.Lgs.vo 144/98 e sm.i.e dal D.Lgs 170/2001 e s.m.i. . D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59 e ss.mm.ii. .

L'installazione su area pubblica, privata ad uso pubblico o su area privata, di chioschi, gazebo, pergotende, strutture a carattere di stagionalità ed altre opere di arredo urbano è soggetta alle medesime disposizioni normative dei dehors, di cui al precedente art. 2.14.8 con l'esclusione dei commi le cui disposizioni riguardino espressamente i dehors.

La realizzazione di chioschi, gazebo, edicole, pergotende e, più in generale, di opere di arredo urbano possono essere, a seconda dei casi specifici, a titolo oneroso, ovvero soggette al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 30 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. .

2. Prescrizioni

L'installazione di chioschi, gazebo, pergotende ed opere di arredo urbano più in generale, può essere rilasciata esclusivamente per l'esercizio di attività di vendita di prodotti alimentari e non alimentari, (ad esempio prodotti agricoli, fiori, ecc.) di cui alle norme di settore (D.lgs. 26 marzo 2010 n. 59 e ss.mm.ii. e/o di somministrazioni alimenti e bevande (cfr. L.R. 26 luglio 2003, n. 14 recante "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" e s.m.i. come recepita e disciplinata dagli specifici Regolamenti Comunali), è ammessa sia su suolo pubblico che privato ad uso pubblico oppure su suolo privato ed alle seguenti condizioni:

a) è in ogni caso facoltà del Comune negare l'autorizzazione qualora sussistano pericoli per la sicurezza della circolazione;

b) la distanza dell'installazione da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate autobus dovrà essere non inferiore a quanto previsto dal nuovo codice della strada e comunque non inferiore a 15,00 ml;

c) l'installazione di chioschi su suolo pubblico non dovrà pregiudicare in alcun modo la funzionalità della viabilità pedonale e/o ciclabile.

Tutti i chioschi dovranno essere realizzati con strutture facilmente smontabili e/o amovibili e dovranno essere di limitate dimensioni (< di 30 mq.).

Previa autorizzazione del Comune è consentito attrezzare l'area, limitrofa al chiosco, sia pubblica che privata, con elementi di arredo che siano omogenei all'arredo urbano circostante.

Non è invece consentito interessare il suolo pubblico attiguo al chiosco con affissioni e/o esposizioni e/o occupazioni di altro genere.

3. Adempimenti amministrativi

Il cittadino che intende richiedere l'installazione di un chiosco, edicola, gazebo, arredo urbano, ecc. su suolo pubblico o su area privata gravata da servitù di uso pubblico, deve presentare agli uffici comunali competenti la seguente documentazione:

1. la richiesta di occupazione di suolo pubblico;
2. il titolo edilizio per eseguire l'opera.

La documentazione progettuale da porre a corredo dell'istanza è quella riportata nell'apposita modulistica all'uopo predisposta.

Nel provvedimento di autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico il Comune potrà richiedere idonee garanzie economiche per eventuali danni arrecati al suolo pubblico nella realizzazione del chiosco, a mezzo di deposito cauzionale o polizza fideiussoria per l'eventuale rimozione d'ufficio della struttura. La somma depositata, o la polizza fideiussoria, saranno restituite al momento della rimozione del chiosco e dopo il ripristino dello stato dei luoghi.

Il Comune può disporre, in qualsiasi momento, la revoca dell'autorizzazione e/o del titolo abilitativo per la realizzazione dell'opera con provvedimento motivato, disponendo la rimozione del manufatto secondo le modalità previste e previo preavviso di almeno tre mesi, al fine di dare la possibilità al concessionario di trasferire il chiosco in un'altra area.

La preventiva autorizzazione del Sindaco è inoltre prevista per tutte quelle opere che si intendono eseguire a titolo temporaneo e precario e per le quali sia precisato il termine entro cui debbono essere rimosse, termine che comunque non può essere superiore ad un anno dalla data di autorizzazione.

In questi casi il richiedente dovrà depositare a titolo cauzionale, presso la cassa comunale, un importo determinato caso per caso dal Responsabile del Servizio Tecnico competente al quale il Comune potrà attingere nel caso di esecuzione forzata d'ufficio della rimozione delle opere, una volta trascorso il termine massimo stabilito nell'autorizzazione.

4. Opere a titolo temporaneo e precario

La preventiva autorizzazione del Sindaco è inoltre prevista per tutte quelle opere che si intendono eseguire a titolo temporaneo e precario e per le quali sia precisato il termine entro cui debbono essere

rimosse, termine che comunque non può essere superiore ad un anno dalla data di autorizzazione, prorogabile una sola volta, previa presentazione di istanza presentata prima della scadenza, per non più di sei mesi.

In questi casi il richiedente, dovrà depositare a titolo cauzionale presso la cassa comunale un importo determinato caso per caso dal Sindaco o dall'Assessore da esso delegato (sentiti gli uffici comunali) al quale attingere nel caso di esecuzione d'ufficio della rimozione delle opere, trascorso il termine fissato nell'autorizzazione.

Art. 2.14.10 – Recinzioni permanenti, provvisorie, cieche, punte.

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici e quelle poste tra le proprietà private non devono superare 2,00 m. di altezza totale. In zona omogena "A" (centro storico) le recinzioni dovranno conformarsi, come materiali ed altezze, alle recinzioni esistenti. L'altezza della recinzione deve essere misurata dalla quota del marciapiede stradale prospiciente il lato della recinzione o, in mancanza di esso, dalla quota del piano stradale o del piano esistente.
2. Le recinzioni eseguite mediante l'infissione diretta nel terreno, senza ancoraggio o alcun basamento in calcestruzzo, di paletti in legno o metallo supportanti reti metalliche sono da considerarsi opere precarie, a carattere di provvisorietà, e non sono quindi soggette a specifica autorizzazione comunale.
3. Nelle zone abitate sono vietate recinzioni che presentino alle loro sommità punte od elementi comunque pericolosi, come pure sono vietate le recinzioni provvisorie e permanenti in cui si faccia uso di filo spinato.
4. Le recinzioni permanenti non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
5. Le recinzioni permanenti tra proprietà private, qualora siano realizzate totalmente in muratura, o comunque chiuse (cieche), non possono avere altezza superiore a m. 2.50 se ricadenti in zona agricola o produttiva e m. 2.00 se ricadenti in zona residenziale.
6. In caso di dislivello tra proprietà confinanti l'altezza della recinzione deve essere misurata sulla linea di confine del piano a livello maggiore, fermo restando le altezze massime ammesse per le varie zone (agricole – produttive e residenziali).
7. Le recinzioni totalmente in muratura o comunque chiuse, fronteggianti spazi pubblici possono essere autorizzate soltanto in zona industriale e nel Centro Antico, qualora, in quest'ultimo caso si riproponga così una continuità storico ambientale con il tessuto edilizio preesistente.

Art. 2.14.11 – Uscite dalle autorimesse e rampe

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

2. I nuovi passi carrai devono distare almeno ml. 12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva. Tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea (si richiama a tal fine quanto disposto in materia dal D.P.R. 151/2011 recante "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 -quater , del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122).
5. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 3,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili: in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre segnalazione acustica e visiva delle automobili che si immettono sulla pubblica via.
6. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, non dotati di automatismi per l'apertura dei medesimi, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio o pericolo alla fluidità della circolazione
7. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere, nelle nuove costruzioni, una distanza minima di almeno 10 m., misurata fra gli stipiti più vicini.
8. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
9. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi anche opere edili (a solo titolo esemplificativo modifica del suolo pubblico, scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in c.l.s., ecc.) il richiedente dovrà presentare agli uffici comunali preposti la relativa pratica edilizia prevista dalla L.R. 15/2013 e ss.mm.i..

Art. 2.14.12 – Elementi aggettanti

1. Nessun aggetto superiore a cm. 10 può essere ammesso sotto la quota di ml. 3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio anche per parti mobili ed infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
2. Balconi e pensiline sono consentiti solo al di sopra dell'altezza effettiva di m. 4.00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m. 1.00 e purché non superino, in ogni caso, la larghezza del marciapiede rialzato.
3. Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti è di m. 4.50.

Art. 2.14.13 – Coperture

1. Le coperture ed i volumi sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse in pozzetti sifonati e, solo successivamente, nella rete fognaria pubblica.
3. Qualora i pluviali siano esterni al fabbricato, nella parte basamentale dovranno essere realizzati in materiale indeformabile, avente un'altezza minima di m. 2.00.

Art. 2.14.14 – Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio, i portici gravati da servitù di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale e dovranno essere dotati di impianto di illuminazione realizzato a norma.
2. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici posti ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 2.14.15 – Impalcature e ponteggi

1. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia la collocazione di impalcature e ponteggi sul suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta a concessione di occupazione di suolo pubblico, nei modi e nei termini previsti dal vigente *"Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche"*.
2. La durata dell'occupazione non potrà essere superiore a quella del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori ove esistente, o suoi rinnovi.
3. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, emergenze di rilevante valore architettonico e/o ambientale, quando non abbiano lo scopo di protezione o funzione strutturale portante, possono essere autorizzate per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.

4. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività di fatto del cantiere che si protragga per oltre un anno, le impalcature ed i ponteggi debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto autorizzato all'intervento o dei suoi aventi causa.

Art. 2.14.16 – Nicchie e spazi per i contatori del gas

1. Tutti i fabbricati che utilizzano il gas metano, sono tenuti a dotarsi di appositi vani all'interno dei quali andranno localizzati i contatori in modo tale da essere in qualsiasi momento ispezionabili dai relativi addetti. Per le abitazioni unifamiliari i contatori potranno essere inseriti in apposite nicchie ricavate nei muri di recinzione.

Art. 2.14.17 – Aree verdi e parchi di proprietà privata

1. Le aree verdi visibili da spazi pubblici in zone abitate, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale di proprietà privata devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, di abbattimento delle medesime in caso di deperimento e di sostituzione con piante della stessa specie ove ritenuto necessario.

Art. 2.14.18 – Depositi di materiale

1. Sono vietati i depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o da spazi pubblici e nelle zone abitate.

1. I depositi di materiale sono invece ammessi nelle zone produttive, sempre che, a giudizio degli organi tecnici e di controllo (AUSL., ARPAE, ecc.), non costituiscano bruttura o pericolo la pubblica incolumità, per l'igiene e per la salute pubblica.

Art. 2.14.19 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari, eliminazione delle barriere architettoniche in edifici pubblici

1. Edifici scolastici, asili nido, alberghi, edifici collettivi, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati ad uso artigianale, industriale e commerciale, autorimesse pubbliche, magazzini e depositi di merci, farmacie, magazzini di prodotti farmaceutici, impianti sportivi, piscine pubbliche ecc. sono soggetti oltre che alle relative norme sovra ordinate anche a quelle previste nel presente regolamento.

2. A norma della L. 9 gennaio 1989 n. 13, del D.M. 14 giugno 1989 n. 236, della L. 05 febbraio 1992 n. 104, del D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503, del D.M. 16 maggio 2008 n. 114 e ss.mm.ii., tutti gli edifici a destinazione pubblica e privata, a carattere collettivo e sociale di nuova costruzione, devono rispettare le norme sopra richiamate al fine di facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili.

3. Gli enti pubblici aventi carattere collettivo e sociale esistenti devono adeguarsi alle citate prescrizioni in caso di interventi di ristrutturazione; a quelli non oggetto di ristrutturazione dovranno essere apportate le possibili varianti al fine di adeguarli alle norme sopra richiamate.

Art. 2.14.20 – Impianti per lavorazioni insalubri

1. Gli impianti per lavorazioni insalubri, o classificati insalubri dal R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e dal D.M. 05 settembre 1994, devono essere dislocati, nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme sopra richiamate, in aree idonee e conformi alle previsioni del P.S.C. e del presente regolamento, con l'obiettivo di tutela della salute dei cittadini e nel rispetto delle norme ambientali (D.Lgs. 152/2006).

CAPO XV – INQUINAMENTO LUMINOSO**Art. 2.15.1 – Modalità di analisi**

1. Il presente approfondimento inerente la tutela del territorio dall'inquinamento luminoso è stata condotta sulla base di quanto prescritto nella Legge regionale n. 19 del 29 settembre 2003 "*Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico*", della Direttiva applicativa D.G.R. n. 2263 del 29 dicembre 2005 e della Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico di cui alla D.D.G.A. n. 14096/2006 come modificata dalla D.D.G.A. n. 1431 del 16 febbraio 2010 recante "*Modifiche ed integrazioni alla DDGA n. 14096 del 12/10/2006*".

2. Secondo quanto disposto dall'art. 4 "*Funzioni dei Comuni*" della LR n. 19 del 29 settembre 2003, compete ai Comuni:

- a. adeguare il regolamento urbanistico edilizio (RUE), di cui all'articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), alle disposizioni della presente legge e predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
- b. individuare, anche con la collaborazione dei soggetti gestori, gli apparecchi di illuminazione responsabili di abbagliamento, e come tali pericolosi per la viabilità, da adeguare alla presente legge;
- c. svolgere le funzioni di vigilanza sulla corretta applicazione della legge.

Art. 2.15.2 – Definizioni

- a) "Inquinamento luminoso": ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperde al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e se orientata al di sopra della linea di orizzonte;
- b) "Riduzione del consumo energetico": ogni operazione tecnologica con la quale si intende conseguire l'obiettivo di ottenere la stessa produzione di beni o servizi con il minor consumo di energia;
- c) "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso" aree circoscritte intorno agli osservatori o al sistema regionale delle Aree naturali protette e dei siti della Rete natura 2000, sottoposte a particolare tutela da inquinamento luminoso;

d) "Aree naturali protette e siti della Rete natura 2000" così come definiti ai sensi della L.R.6/2005 "Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della rete natura 2000" e successive modifiche.

Art. 2.15.3 – Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

1. Sono oggetto di particolare tutela dall'inquinamento luminoso il sistema regionale delle aree naturali protette e i siti della Rete Natura 2000 (per quanto riguarda il territorio di Podenzano il SIC-ZPS IT4010017 Conoide del Torrente Nure e Bosco di Fornace Vecchia); le zone di protezione dall'inquinamento luminoso devono indicativamente avere, fatti salvi i confini regionali, un'estensione pari alla superficie delle aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000.

2. Nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, (anche in fase di progettazione o di appalto) devono rispondere ai requisiti specificati all'articolo 5 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29 dicembre 2005 "direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della legge regionale 29 settembre 2003, n. 19 recante: "norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico".

3. Per quanto concerne invece gli impianti di illuminazione esistenti, l'art. 4 di suddetta Direttiva fornisce per le zone di protezione dall'inquinamento luminoso i seguenti indirizzi di buona amministrazione:

a) tutti gli impianti di illuminazione esistenti ad eccezione di quelli di cui alla lett.b) se non rispondenti ai requisiti specificati all'art.5 devono essere modificati o sostituiti o comunque uniformati ai parametri stabiliti, possibilmente in un arco temporale non superiore a 5 anni dalla data di approvazione della direttiva. In caso di modifica solo dell'inclinazione dell'impianto, questa deve essere realizzata entro 2 anni dalla data di approvazione della presente direttiva;

b) tutti gli impianti di illuminazione esistenti costituiti da torri faro, proiettori, globi e lanterne, devono essere riorientati o schermati e, in ogni caso, dotati di idonei dispositivi in grado di contenere l'intensità luminosa non oltre 15 cd per 1000 lumen per $\mu=90^\circ$ ed oltre, nonché vetri di protezione trasparenti entro 2 anni dalla data di approvazione della direttiva. Qualora questo non sia possibile è necessario provvedere entro 5 anni dalla data di approvazione della direttiva alla loro sostituzione con impianti conformi ai requisiti specificati all'articolo 5.

Art. 2.15.4 – Nuovi impianti di illuminazione

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti su tutto il territorio regionale a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico. Gli impianti di illuminazione devono possedere, contemporaneamente, i seguenti requisiti:

a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per $\gamma \geq 90^\circ$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso

totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recessed nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;



b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. E' consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a $Ra=65$, ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/W, esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;

c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiori ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza ovvero dai presenti criteri, nel rispetto dei seguenti elementi guida:

- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano, impieghi ridotti di potenza elettrica, condizioni ottimali di interasse dei punti luce e ridotti costi manutentivi.

In particolare, i nuovi impianti di illuminazione stradali tradizionali, fatta salva la prescrizione dell'impiego di lampade con la minore potenza installata in relazione al tipo di strada ed alla sua categoria illuminotecnica, devono garantire un rapporto fra interdistanza e altezza delle sorgenti luminose

- non inferiore al valore di 3,7. Sono consentite soluzioni alternative, solo in presenza di ostacoli quali alberi, o in quanto funzionali alla certificata e documentata migliore efficienza generale dell'impianto. Soluzioni con apparecchi lungo entrambi i lati della strada (bilaterali frontali o quinconce) sono

accettabili, se necessarie, solamente per strade che richiedono una luminanza superiore a 1,5 cd/m², come richiesto dalle più recenti norme di buona tecnica.

- orientamento su impianti a maggior coefficiente di utilizzazione senza superare i livelli minimi previsti dalle più recenti norme di buona tecnica e garantendo il rispetto dei valori di uniformità e controllo dell'abbagliamento previsto da dette norme;
- mantenimento, su tutte le superfici illuminate, fatte salve diverse disposizioni connesse alla sicurezza, dei valori medi di luminanza, non superiori ad 1 cd/m²;
- essere muniti di appositi dispositivi, che agiscono puntualmente su ciascuna lampada o in generale sull'intero impianto, in grado di ridurre e controllare il flusso luminoso in misura non inferiore al 30% rispetto al pieno regime di operatività. L'orario entro cui operare tale riduzione è stabilito con atto dell'Amministrazione comunale competente.

2. I requisiti di cui sopra non si applicano per le sorgenti interne ed internalizzate, per quelle in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, per quelle di uso temporaneo che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale, per gli impianti di modesta entità e per gli impianti per i quali è concessa deroga.

3. L'illuminazione di impianti sportivi deve essere realizzata in modo da evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti. Per tali impianti è consentito l'impiego di lampade diverse da quelle sopra descritte.

4. È fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.

5. L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso. Solo in caso di illuminazione di edifici classificati di interesse storico-architettonico e monumentale e di quelli di pregio storico, culturale e testimoniale i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto. In tal caso devono essere utilizzate basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce.

TITOLO 3 – REGOLAMENTO INTEGRATIVO PER LA TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO E PER LA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRARIO

CAPO I – NORME GENERALI SUL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Art. 3.1.1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento detta disposizioni di difesa delle essenze arboree, di parchi e giardini pubblici e privati, delle aree rurali di particolare pregio ambientale quali filari, aree boscate, siepi, macchie, delle aree agricole a verde non direttamente interessate dalle coltivazioni quali torrenti, rii e canali irrigui.

2. L'Amministrazione comunale fornisce, a chiunque li richieda, indicazioni utili alla realizzazione ed alla gestione del verde privato e chiarimenti riguardanti quanto previsto dal presente Regolamento.

Art. 3.1.2 – Norme di esclusione

1. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate, ovvero gli impianti di origine esclusivamente artificiale disposti per più file parallele in pieno campo e destinati alla produzione di legname come pure gli impianti agro - ambientali realizzati ai sensi del Reg. CEE 2078/92 e gli impianti forestali produttivi o misti realizzati ai sensi del Reg. CEE 2080/92 e successive modifiche e variazioni.

2. Sono altresì esclusi dalla presente normativa gli orti botanici, i vivai, nonché tutte le coltivazioni da frutto. Sono escluse inoltre tutte le specie elencate nel gruppo 4 dell'elenco delle essenze menzionate, in quanto infestanti e alteranti gli equilibri normalmente esistenti.

3. Sono invece da considerare sottoposti a tutela i viali o filari di gelsi che abbiano esplicito carattere di tipicità in quanto elementi residuali della storia e dell'economia agraria.

Art. 3.1.3 – Definizione di aree di pertinenza

1. Ai fini della tutela e dello sviluppo delle essenze arboree relativamente all'apparato sia aereo sia radicale, si definiscono "aree di pertinenza" le superfici permeabili necessarie a garantire la vita degli alberi in condizioni soddisfacenti.

Art. 3.1.4 – Nuovi impianti

1. Fermo restando le disposizioni del Codice Civile agli artt. 892 e seguenti, del Codice della Strada approvato con D.Lgs. n°285 del 30.04.92 artt. 12, 16, 17, 18, 29 e relativo regolamento di attuazione, delle norme ferroviarie, dei regolamenti dei Consorzi di Bonifica e della normativa di polizia idraulica dei fiumi si prescrivono le seguenti linee di indirizzo:

- a. nella scelta delle specie arboree si consiglia sempre di tenere ben presente la potenzialità di sviluppo futuro tanto dell'apparato radicale quanto della chioma.
- b. la superficie di terreno interessata dall'area di pertinenza dovrà essere costituita di terreno agrario ed essere in contatto con il suolo sottostante, evitando quindi l'interposizione di strati impermeabili tra la pianta e la falda sottostante.
- c. per nuove opere in parchi, giardini, parcheggi, ecc., deve essere inderogabilmente rispettata la distanza minima dalla base del tronco di m. 1 e, quando possibile, una superficie non impermeabilizzata di mq. 4.
- d. nelle piantumazioni di nuovo impianto non sono ammesse le specie sensibili e potenziali vettori del colpo di fuoco batterico (*Erwinia amylovora*) quali, a solo titolo esemplificativo: pero selvatico, melo selvatico, sorbo domestico, sorbo degli uccellatori, sorbo montano, biancospino, azzerruolo, nespolo e agazzino.

Art. 3.1.5 – Scelta delle specie dei nuovi impianti e nelle sostituzioni

La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio.

1. Sono esclusi dal rispetto del presente articolo i cimiteri e i parchi e/o giardini e simili in cui la scelta di essenze diverse sia giustificata da ragioni storiche.
2. L'impianto delle specie del gruppo "4" è sconsigliata per ragioni di salvaguardia del paesaggio, in quanto le specie indicate tendono a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona.
3. I criteri per la scelta variano in funzione della zona in cui sono attuati gli interventi, sono più rigorosi nelle zone a più alto valore ambientale, mentre lasciano maggiori possibilità di scelta nelle aree urbane nelle quali sono radicalmente alterate le originarie condizioni climatico ambientali.
4. Nella scelta delle specie per nuovi impianti dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
 - interventi di rinaturalizzazione (rimboschimenti, siepi, ecc.) Gli interventi devono mirare alla massima tutela del precario equilibrio dell'ecosistema. Sono consentite pertanto esclusivamente quelle essenze che vegetavano nelle foreste padane, vale a dire alberi ed arbusti del solo gruppo "1" e nelle forme tipiche, intendendosi escluse le varietà ornamentali. Possono essere usate specie diverse solamente in situazioni ambientali particolari al fine di produrre un miglioramento dell'ecosistema. In caso di impianti realizzati ai sensi di regolamenti comunitari (es. Reg. CEE 2078/92 e Reg. CEE 080/92) o regionali, non varranno le presenti norme ma quelle specifiche di tali regolamenti.
 - zone agricole. Gli interventi nelle aree agricole devono tendere alla salvaguardia di quel paesaggio tipico della pianura creato nei secoli dal lavoro di coltivazione dei campi. Potranno pertanto essere messi a dimora alberi e arbusti dei gruppi "1" e "2" nelle forme tipiche, intendendosi escluse le varietà ornamentali; è consentito inoltre l'impianto di essenze del gruppo "3" all'interno delle aree cortilive.
 - verde urbano. Essendo l'ambiente ormai artificiale con condizioni lontane da quelle originarie gli interventi possono non essere rigorosamente rispettosi delle forme tipiche del paesaggio locale. Potranno essere messi a dimora alberi e arbusti dai gruppi "1", "2" e "3". Tutti i gruppi devono intendersi comprensivi delle forme ornamentali.

LISTA DELLE SPECIE PER NUOVI IMPIANTI**Gruppo 1°- ALBERI**

- *Acer campestre* L. Acero campestre
- *Alnus glutinosa* L. Gaertn. Ontano nero
- *Carpinus betulus* L. Carpino bianco
- *Fraxinus Excelsior* L. Frassino
- *Fraxinus oxycarpa* Bieb. Frassino meridionale
- *Populus alba* L. Pioppo bianco
- *Populus canescens* Ait. Smith Pioppo grigio
- *Populus nigra* L. Pioppo nero
- *Populus nigra "Italica"* L. Pioppo cipressino

- *Prunus avium* L. Ciliegio selvatico
- *Quercus robur* L. Farnia
- *Salix alba* L. Salice bianco
- *Salix viminalis* L. Salice da vimini
- *Tilia plathyphyllus* Scop. Tiglio
- *Tilia cordata* L. Tiglio selvatico
- *Ulmus carpinifolia* L. Olmo campestre
- *Juglans regia* L. Noce

ARBUSTI

- *Clematis vitalba* L. Vitalba
- *Clematis viticella* L. Viticella
- *Colutea arborescens* L. Vescicaria
- *Cornus sanguinea* L. Sanguinella
- *Corylus avellana* L. Nocciolo
- *Euonymus europaeus* L. Fusaggine
- *Frangula alnus* Miller. Frangola
- *Hedera helix* L. Edera
- *Hippophae rhamnoides* L. Olivello spinoso
- *Humulus lupulus* L. Luppolo
- *Ligustrum vulgare* L. Ligustro
- *Lonicera caprifolium* L. Lonicera
- *Prunus spinosa* L. Prugnolo
- *Rhamnus cathartica* L. Spino cervino
- *Rosa canina* L. Rosa selvatica
- *Rubus caesius* L. Rovo bluastro
- *Rubus ulmifolius* Schott. Rovo comune
- *Salix cinerea* L. Salice grigio
- *Salix eleagnos* Scop. Salice da ripa
- *Salix purpurea* L. Salice rosso
- *Sambucus nigra* L. Sambuco
- *Viburnum lantada* L. Lentaggine
- *Viburnum opulus* L. Pallon di maggio

Gruppo 2°**ALBERI**

- *Celtis australis* L. Bagolaro, spaccasassi
- *Ficus carica* L. Fico
- *Juglans regia* L. Noce

- *Malus domestica* Borkh. Melo
- *Morus alba* L. Gelso
- *Morus nigra* L. Moro
- *Platanus orientalis* L. Platano orientale
- *Populus nigra* var. *Italica* Duroi Pioppo cipressino
- *Prunus persica* L. Pesco
- *Prunus armeniaca* L. Albicocco
- *Prunus cerasifera* Ehrh. Mirabolano
- *Prunus domestica* L. Prugno, Susino
- *Prunus cerasus* L. Amarena
- *Punica granatum* L. Melograno
- *Pyrus communis* L. Pero
- *Salix viminalis* L. Salice da vimini
- *Tilia spp.* Tiglio
- *Vitis vinifera* L. Vite comune

ARBUSTI

Sono ammesse solo le specie caducifoglie.

Gruppo 3°**ALBERI**

Tutti gli alberi non elencati ad esclusione di quelli di cui al successivo gruppo "4". Sono ammesse le conifere fino ad un massimo del 20%. Qualora il numero complessivo d'alberi da collocare a dimora fosse inferiore o uguale a 4, tale percentuale è elevata al 50%.

ARBUSTI

Tutti gli arbusti ad esclusione di quelli di cui al successivo gruppo "4".

Gruppo 4°

- *Robinia pseudoacacia* L. Acacia, Robinia
- *Ailanthus altissima* Mill. Swingle Ailanto
- *Acer negundo* L. Acero americano
- *Amorpha fruticosa* L. Falso indaco

Ad eccezione delle loro varietà non infestanti. Sono fatti salvi casi particolari che devono essere motivati e debitamente documentati.

Art. 3.1.6 – Abbattimenti

1. L'abbattimento degli alberi oggetto di salvaguardia (come specificato agli artt.4 e 6 del presente Regolamento) è consentito di norma solo in caso di stretta necessità (quali pubblica utilità, pericolo per persone e cose, intralcio o pericolo alla viabilità, ecc.) e, in via straordinaria, qualora faccia parte di

progetti di riqualificazione del verde che comportino, nel rispetto dei principi del presente Regolamento, una miglioria ambientale dell'esistente o in caso di esemplari affetti da patologie gravi.

2. Chi intende abbattere degli alberi ubicati all'interno del territorio urbanizzato deve richiedere al Comune l'autorizzazione, utilizzando il modello all'uopo predisposto, nella quale siano descritte le caratteristiche della pianta da abbattere e le relative motivazioni.

3. Nel caso in cui le ragioni dell'abbattimento della pianta appaiano dubbie, l'Amministrazione Comunale può predisporre un sopralluogo con un tecnico specializzato al fine di accertare, anche con perizia tecnica, le effettive condizioni della pianta.

4. Qualora non ricorrano le condizioni per l'abbattimento della pianta il Comune ne darà notizia agli interessati motivandone in tal caso la scelta.

5. In caso di grave ed imminente situazione di pericolo causata da piante od alberi, il proprietario della pianta, od altro soggetto avente titolo, può procedere comunque, nell'interesse dell'incolumità a persone e/o cose, all'abbattimento della pianta, avendo cura di darne tempestiva comunicazione al Comune.

Art. 3.1.7 – Sostituzione a seguito di abbattimenti

1. L'autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale per l'abbattimento di piante, anche non più vegetanti, prevede la ripiantumazione delle medesime anche con altre essenze solo in caso di piante di pregio collocate in contesti di valenza architettonica.

2. L'abbattimento di una pianta eseguito in assenza di autorizzazione e degli interventi che siano causa di danneggiamento al ciclo vitale della pianta medesima comportano obbligatoriamente la sostituzione della/e piante con altrettanti individui.

3. L'inottemperanza alle prescrizioni riportate negli atti autorizzativi, o l'assenza del provvedimento stesso, comporta l'applicazione delle relative sanzioni.

4. Per quanto non espressamente riportato si rimanda agli artt. 635 e 734 del Codice Penale.

Art. 3.1.8 – Potature

1. Le potature devono essere effettuate sulla pianta interessando branche e rami di diametro non significativo per il portamento della stessa, praticando i tagli ai nodi o biforcazioni in modo da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica si definisce "potatura a tutta cima tramite tagli di ritorno".

2. Gli interventi si effettueranno, ove possibile, durante la fase di riposo vegetativo, esclusi quelli sulle branche morte che possono essere eseguiti tutto l'anno. La "potatura verde", cioè quella eseguita con le piante in fase vegetativa, è ammessa solamente per interventi di piccola entità.

3. Gli interventi di capitozzatura, qualora ritenuti necessari, devono comunque essere eseguiti in modo da non compromettere la sopravvivenza della pianta.

4. Gli interventi di potatura non eseguiti secondo le indicazioni del presente articolo comportano una sanzione determinata ai sensi di legge.

Art. 3.1.9 – Danneggiamenti

1. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle essenze arboree, nonché inquinare con scarichi o discariche in proprio; sono ammesse pavimentazioni con autobloccanti in modo da renderle non impermeabili.
2. Nelle aree di pertinenza delle essenze arboree è vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale putrescibile o impermeabilizzante se lo spessore complessivo, anche di più interventi, è superiore a m 0,20.
3. E' vietato inoltre l'asporto del terreno.
4. E' vietato affiggere cartelli manifesti e simili alle essenze arboree, di proprietà sia Pubblica che privata, quando le operazioni di cui sopra comportino il danneggiamento delle piante.
5. E' vietato depositare o versare sali, acidi o sostanze comunque fitotossiche nei pressi degli apparati radicali delle essenze arboree e accendere fuochi all'interno delle aree di pertinenza.

Art. 3.1.10 – Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere

1. Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente (lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc.). In particolare dovrà essere rispettata l'area di pertinenza della pianta come definita al precedente art. 3.1.9.
2. All'interno della suddetta area non dovranno avvenire lavori di scavo, depositi di oli minerali, acidi, basi, vernici ed altre sostanze aventi effetto consolidante del suolo o fitotossiche.

Art. 3.1.11 – Difesa fitosanitaria

1. Nella difesa fitosanitaria occorre privilegiare, ove possibile, tecniche di lotta biologica e integrata al fine di evitare ricadute negative nei confronti della salute pubblica e dell'ambiente. In caso di utilizzo di prodotti fitosanitari occorre adottare tutte le precauzioni stabilite dalla normativa vigente.
2. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde esistente è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente nonché all'art. 500 del Codice Penale, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possano diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato.
3. In particolare è obbligatoria la lotta a:
 - Processionaria del Pino
 - Cancro colorato del Platano
 - Colpo di fuoco batterico

E' inoltre consigliata la lotta all'*Hyphantria cunea* Drury (ruga defogliatrice).

Art. 3.1.12 – Manutenzione ed interventi a carico dell'Amministrazione Comunale

1. Gli interventi colturali sul verde pubblico e di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle proprietà Comunali effettuate dall'Amministrazione, o per conto di essa, possono essere eseguiti senza le

autorizzazioni previste nel presente Regolamento, ma nel rispetto dei suoi principi, sotto la direzione del Responsabile del Servizio comunale competente.

Art. 3.1.13 – Presa in carico di aree verdi da parte del Comune.

1. Le superfici a verde, per essere prese in carico da parte dell'Amministrazione comunale, devono essere state realizzate necessariamente secondo i criteri di seguito elencati.
2. Criteri per la realizzazione di aree a verde pubblico:
 - formazione di tappeto erboso: le aree a verde pubblico saranno realizzate tramite apporto di terreno agrario privo di materiali incongrui (pietre, radici, cotico erboso) che dovrà essere prelevato nei primi 15 cm di terreno dopo l'asporto del cotico erboso. Il terreno dovrà essere perfettamente livellato in modo da non presentare conche dove si producano ristagni d'acqua. La formazione di tappeto erboso su terreno agrario avverrà con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, vangatura, erpicature), con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compreso fornitura di di 100 g/mq di concime composto ternario, di 40 g/mq di seme, semina, rullatura, compreso eventuale ammendante organico.
 - irrigazione prato: l'irrigazione avverrà con irrigatori statici comandati da elettrovalvola dimensionati in modo tale da garantire uniformità di acqua su tutta l'area interessata.
 - i vari settori irrigui dovranno essere formati in modo che l'adacquamento dell'area nel suo complesso avvenga nel più breve tempo possibile, tenendo ovviamente conto della portata disponibile di presa.
 - la rete di distribuzione dell'acqua irrigua, totalmente interrata, deve essere costituita da tubi in PVC e tubi in polietilene ad alta densità (PeAD); a monte della rete dovrà essere installato un gruppo di filtrazione costituito da un filtro a vortice, uno a sabbia e uno a rete opportunamente dimensionato in funzione della portata da erogare.
 - la rete sarà dotata, oltre che delle necessarie valvole di sezionamento a comando elettrico, di valvole di scarico per lo svuotamento della rete a fine stagione.
 - il programmatore elettronico dell'impianto dovrà essere alimentato ad energia elettrica ed avere capacità di programmazione per un numero di settori adeguati alle portate minime di funzionamento; esso sarà di tipo fisso, dovrà essere posizionato in apposita conchiglia di alloggiamento in modo tale da non poter venire in alcun modo manomesso e dovrà risultare completamente stagno all'immersione.
 - le elettrovalvole saranno dotate di regolatore di flusso, di dispositivo di apertura e chiusura lenta contro il colpo d'ariete e di filtro antispurgo sulla membrana.
 - i pozzetti di alloggiamento dei vari elementi dell'impianto avranno corpo e coperchio verde e saranno costituiti in materiale plastico addizionato con fibra di vetro garantito carrabile; il coperchio sarà dotato di serratura con chiave.

- tutti i cavi e i dispositivi ad alimentazione elettrica dovranno essere conformi alle norme CEI oltre che a tutte le altre disposizioni di legge, decreti e circolari ministeriali in vigore al momento dell'installazione, che regolano la specifica materia.
- piantumazione: le aree a verde saranno piantumate con messa a dimora di essenze tipo ipocastani, aceri, tigli, querce o altre tipiche del nostro territorio, aventi un fusto medio di circonferenza variabile 16 – 25 cm., a seconda della specie, misurato ad un metro da terra.
- Dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche:
 - la pianta dovrà essere forte, sana, ben nutrita e ricca di riserve;
 - il fusto dovrà essere dritto dalla base alla vetta;
 - devono essere assenti le riprese vegetative cosiddette a "pipa" che ne discostino la linea da quella centrale;
 - le ramificazioni devono avere una buona distribuzione spaziale sul tronco;
 - ogni singola branca deve avere una regolare disposizione e dimensione dei rami che la compongono (non sono accettate le "forcelle" i "succhioni" ed i "mazzetti");
 - la vetta non deve manifestare dominanza sproporzionata sulle componenti apicali delle ramificazioni laterali;
 - la chioma deve essere iscritta in una figura regolare, a seconda delle caratteristiche proprie della specie impiegata;
- le piante dovranno aver subito almeno 2 trapianti per quelle con circonferenza inferiore ai 20 cm., ed almeno 3 per le altre; in ogni caso l'ultimo trapianto non dovrà essere avvenuto da più di tre anni.
- tutti gli alberi dovranno essere forniti in zolla, che dovrà presentarsi compatta, salda, imballata in juta e rete non zincata; le dimensioni della zolla saranno in rapporto alla circonferenza della pianta; tutti gli alberi dovranno iniziare l'impalcatura delle ramificazioni almeno a 4 metri dalla base;
- le piante a dimora dovranno essere ancorate a pali tutori in legno di conifera trattato di altezza m. 3,00 e diametro cm 8 - 10 con legature morbide che non causino danneggiamenti alla corteccia.
- la ditta concessionaria si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante: l'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di 90 giorni a decorrere dall'inizio della prima vegetazione successiva alla messa a dimora, le piante si presentino sane ed in buono stato vegetativo. Le piante non attecchite in tale periodo dovranno essere sostituite a cura e a spese della Ditta Concessionaria
- le piantumazioni e verde in arredo urbano : dovrà essere previsto un apposito impianto d'irrigazione delle piante comandato da elettrovalvole dedicate. L'impianto sarà costituito da una linea di portata e da stacchi in ogni singola pianta a cui sarà collegato un tubo poroso o ala gocciolante che sarà da inserire in un tubo corrugato forato interrato, posto intorno alla pianta. Il

tutto dovrà essere sotterraneo e rispondere tassativamente alle caratteristiche di cui al precedente punto relativo all'irrigazione.

CAPO II – ALBERI DI PREGIO

Art. 3.2.1 – Individuazione degli alberi di pregio a salvaguardia degli elementi naturali del paesaggio agrario (gelsi, farnie, aceri campestri, salici)

1. Le alberature di particolare pregio che hanno raggiunto un considerevole sviluppo sono state e censite nelle tavole del PSC Quadro Conoscitivo; sono soggette a particolare tutela tutti gli alberi che abbiano raggiunto un diametro cm 50 misurato ad un metro dal colletto.
2. I gelsi in filare e singoli, le farnie, gli olmi, gli aceri campestri, i salici in pregio a canali e rivi sono considerati elementi imprescindibili del paesaggio rurale pertanto sono da considerarsi nel loro insieme e singolarmente di assoluto pregio.
3. Arbusti ed alberi con più tronchi che, pur non raggiungendo, per caratteristiche proprie della specie, le dimensioni previste dal Regolamento, siano considerati esemplari di particolare pregio, in relazione alla diffusione geografica, alla rarità, all'estetica, alla vetustà, per il loro sviluppo e la regolarità del portamento.

Art. 3.2.2 – Indicazioni per i proprietari

1. I proprietari degli alberi di pregio sono tenuti ad eliminare tempestivamente, ove possibile, le cause di danno alla vitalità delle piante e di adottare i provvedimenti necessari per la protezione contro eventuali agenti nocivi quali il fuoco dovuto all'incendio doloso di argini o lo sversamento di sostanze nocive in prossimità dell'apparato radicale.
2. Manutenzione ordinaria. Il proprietario dell'essenza arborea di pregio è tenuto ad eseguire periodicamente la rimonda dei seccumi ed a conservare, negli esemplari allevati per anni secondo una forma obbligata per i quali un abbandono al libero sviluppo vegetativo comporterebbe pericoli di sbrancamento o instabilità, la forma della chioma più consona a garantire le migliori condizioni fisiologiche della pianta e per l'incolumità delle persone. Nel caso dei gelsi (*morus alba*) ci si dovrà attenere alle seguenti disposizioni:
 - non eseguire capitozzature;
 - eseguire i tagli perfettamente rifilati evitando slabbrature della corteccia e scosciatura dei rami;
 - evitare di danneggiare durante le operazioni di potatura altre parti dell'albero non direttamente interessate dai lavori;
 - non procedere allo spargimento di prodotti potenzialmente pericolosi nell'area d'incidenza dall'apparato radicale dell'albero;
 - eliminare il materiale di risulta nel rispetto della normativa vigente, evitando di accendere fuochi;

- evitare l'uso di attrezzi meccanici rotanti (sfrangiatori) per potare, in quanto producono lesioni fortemente lacerate, sfilacciamenti, tagli multipli nei fusti e favoriscono la propagazione di fitopatogeni da ferita.

3. Manutenzione straordinaria o abbattimenti autorizzati. Gli interventi di abbattimento, modifica sostanziale della chioma e dell'apparato radicale devono essere autorizzati dal Comune. In caso di immediato pericolo il proprietario ne darà comunicazione all'Amministrazione Comunale e, quindi, procederà all'abbattimento. In caso di malattia tutti gli interventi di abbattimento, modifica sostanziale della chioma e dell'apparato radicale devono essere autorizzati dal Comune.

4. Sostituzioni a seguito di abbattimento. In caso di abbattimento autorizzato, per ogni albero di pregio dovranno essere poste a dimora, in sostituzione, piante della stessa specie salvo casi particolari nei quali il Comune prescriverà l'utilizzo di altre specie. Gli impianti di sostituzione dovranno avvenire con piante aventi diametro di almeno 10 cm, misurato ad 1 m dal colletto ed essere effettuate tassativamente entro un anno.

5. Sanzioni. L'abbattimento di alberi avvenuto in assenza dell'autorizzazione di cui al presente articolo, e gli interventi volti a compromettere la vita delle essenze arboree, comportano una sanzione amministrativa. Per le piante tutelate ai sensi del Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. 42/2004 si rimanda alle sanzioni specificatamente previste dal suddetto Codice.

Art. 3.2.3 – Divieto di incendio e diserbo delle sponde dei fossi, corsi d'acqua ed aree incolte

1. E' vietato incendiare e/o diserbare la vegetazione spontanea sulle sponde dei fossi, degli scoli, dei canali, degli argini dei fiumi e le aree incolte in genere.

2. Sono escluse da queste norme i canali e i fossi demaniali gestiti dai Consorzi di Bonifica secondo i loro specifici Regolamenti e le scoline atte a garantire un'adeguata regimazione delle acque.

Art. 3.2.4 – Sfalcio dei fossi e controllo della vegetazione presso le strade

1. Al fine di consentire il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi devono essere sottoposti alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei proprietari. Per una maggiore tutela della flora rara, gli interventi manutentivi andranno effettuati preferibilmente nel periodo estivo ed autunnale e non prima della metà di maggio.

2. Nel caso di fossi, scoli o corsi d'acqua fiancheggianti le strade comunali e vicinali, è fatto obbligo ai frontisti di provvedere allo sfalcio della vegetazione erbacea spontanea al fine di mantenere l'efficienza idraulica atta a garantire il regolare deflusso delle acque.

3. Per i fossi ed i canali demaniali si rimanda a quanto riportato all'articolo precedente. Se non verrà effettuata la raccolta dell'erba tagliata, che col tempo ostruisce il fosso stradale, il proprietario del fondo confinante dovrà provvedere al periodico rifacimento al fine di garantire il corretto deflusso delle acque.

4. Oltre a queste operazioni i frontisti dovranno provvedere ad eseguire le seguenti opere sulla loro proprietà:

- taglio dei rami pericolanti che si protendono oltre il ciglio stradale;

- o contenimento delle siepi vive in modo da non restringere o danneggiare le strade o camminamenti ed al fine di non ostacolare la viabilità o il passaggio.
5. Le violazioni alle disposizioni ai commi precedenti, qualora non sanzionate da altre leggi sovraordinate, sono punite con la sanzione amministrativa ed i lavori dovranno essere eseguiti con spese a carico degli inadempienti.
 6. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si rimanda al Nuovo Codice della Strada e al suo Regolamento Attuativo.

Art. 3.2.5 – Salvaguardia del sistema idrico superficiale e sotterraneo

1. Il sistema dei canali, i laghetti e corsi d'acqua, i pozzi, le risorgive compresa la rispettiva vegetazione ripariale devono essere salvaguardati.
2. A tal fine è vietato lo scarico in essi di rifiuti e liquami o altre sostanze inquinanti.
3. E' vietato tombare o modificare canali e corsi d'acqua facenti parte del sistema principale di irrigazione o di scolo ad eccezione dei tratti con comprovati problemi igienico-sanitari o interessati da eventuali nuovi attraversamenti previa certificazione ed autorizzazione degli organi competenti.
4. E' vietata la messa a dimora di specie arboree od arbustive esotiche nei pressi di laghetti e specchi d'acqua fino ad una distanza inferiore ai 30 metri nonché l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione naturale esistente lungo gli specchi e corsi d'acqua se non autorizzati dagli Enti competenti.
5. L'eventuale vegetazione presente attorno ai laghetti ed agli specchi d'acqua è soggetta alle norme del presente Regolamento.
6. Il Comune può autorizzare progetti di riqualificazione e riassetto della vegetazione spondale finalizzati ad un incremento della qualità naturalistica e funzionalità ecologica.
7. Nel caso di attraversamenti stradali, guadi, ponti o a seguito della realizzazione, in un ambito di meno di 10 metri dall'alveo, di linee tecnologiche (acquedotti, linee elettriche, condotte del gas, ecc.) o di interventi di regimazione, risistemazione e difesa idraulica, fatti salvi i provvedimenti autorizzativi che devono essere rilasciati dagli Enti preposti, dovranno essere realizzati opportuni interventi di ripristino ambientale, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Art. 3.2.6 – Salvaguardia delle siepi e dei macchioni arbustivi

1. Le siepi ed i macchioni arbustivi devono essere preferibilmente salvaguardati.
2. Nelle zone agricole ed in quelle tutelate per legge l'estirpazione di siepi e macchioni arbustivi potrà essere eseguita qualora rientri nei lavori di ordinaria coltivazione agricola oppure quando faccia parte di un progetto di riqualificazione del verde che comporti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, una miglioria ambientale dell'esistente o nel caso in cui la rimozione riguardi piante affette da malattie o virosi.

3. È consentita la manutenzione delle siepi e dei macchioni arbustivi con interventi che comunque ne preservino l'esistenza e la capacità rigenerativa evitando, ove possibile, l'utilizzo di trinciaerba e trinciasamenti.

CAPO III – PARCHI E GIARDINI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

Art. 3.3.1 – Salvaguardia dei parchi e giardini di pregio storico, architettonico ed ambientale

1. Gli interventi, anche a carattere di manutenzione, effettuati nei parchi e giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione delle originarie caratteristiche qualora i predetti parchi e giardini risultino essere tutelati da uno strumento di pianificazione comunale.
2. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 1, qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalle norme di tutela del bene.
3. L'inosservanza delle presenti disposizioni è punita secondo le norme vigenti in materia.