



Comune di  
Vezzano sul Crostolo

Sindaco  
Mauro Bigi  
Funzionario all'Urbanistica  
Angelo Dallasta

Progettisti:  
Arch. Ugo Baldini  
CAIRE Urbanistica

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Gruppo di progettazione:  
Ugo Baldini  
Giampiero Lupatelli  
Raffaello Bevivino

Collaboratori:  
Giulio Saturni  
Massimo Scaglione  
Edy Zatta



## PARTE 2 NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE

# RUE

Adozione

Controdeduzione

Approvazione



**INDICE****PARTE 2- NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE****TITOLO I. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI**

<b>CAPO I.</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC</b>		
Art. 9.1	Interventi disciplinati dal RUE	pag.	1
Art. 9.2	Modalità di attuazione	“	1
Art. 9.3	Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	“	1
Art. 9.4	Elaborati del PUA	“	2
Art. 9.5	Procedura di approvazione del PUA	“	5
Art. 9.6	Intervento Edilizio Unitario (IEU)	“	6
Art. 9.7	Programma di organizzazione produttiva agricola	“	8
Art. 9.8	Attuazione edilizia diretta	“	10
Art. 9.9	Attività edilizia libera	“	11
Art. 9.10	Verifica di sostenibilità	“	12
<b>CAPO II.</b>	<b>USI URBANISTICI DEL TERRITORIO</b>		
Art. 9.11	Indice degli usi	pag.	14
Art. 9.12	Uso A1 - Abitazione agricola	“	16
Art. 9.13	Uso A2 - Servizi agricoli	“	16
Art. 9.14	Uso A3 - Allevamento aziendale	“	17
Art. 9.15	Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	“	17
Art. 9.16	Uso A5 - Serre fisse	“	18
Art. 9.17	Uso A6 - Attività agrituristiche	“	18
Art. 9.18	Uso A7 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001	“	19
Art. 9.19	Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato	“	20
Art. 9.20	Uso C2 - Media o grande struttura di vendita	“	20
Art. 9.21	Uso C3 - Centro commerciale	“	21
Art. 9.22	Uso C4 - Esercizio pubblico	“	22
Art. 9.23	Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	“	22
Art. 9.24	Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	“	23
Art. 9.25	Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	“	24
Art. 9.26	Uso C8 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli	“	24
Art. 9.27	Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	“	25
Art. 9.28	Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali	“	25
Art. 9.29	Uso D3 - Attività direzionali	“	26
Art. 9.30	Uso N1 - Allevamento industriale	“	27
Art. 9.31	Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale	“	27
Art. 9.32	Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	“	28

Art. 9.33	Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole	“	28
Art. 9.34	Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	“	28
Art. 9.35	Uso N6 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	“	29
Art. 9.36	Articolo soppresso	“	30
Art. 9.37	Uso P1 - Artigianato produttivo	“	31
Art. 9.38	Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza	“	31
Art. 9.39	Uso P3 - Industria manifatturiera	“	31
Art. 9.40	Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento e o recupero dei rifiuti	“	32
Art. 9.41	Uso R1 - Residenza	“	33
Art. 9.42	Uso R2 - Residenza collettiva	“	34
Art. 9.43	Uso R3 - Residenza turistica	“	34
Art. 9.44	Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili	“	35
Art. 9.45	Uso S1 - Pubblica amministrazione	“	36
Art. 9.46	Uso S2 - Istruzione	“	36
Art. 9.47	Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali	“	37
Art. 9.48	Uso S4 - Organizzazioni associative	“	38
Art. 9.49	Uso S5 - Organizzazione del culto religioso	“	39
Art. 9.50	Uso S6 - Attività ricreative e culturali	“	39
Art. 9.51	Uso S7 - Attività sportive	“	39
Art. 9.52	Uso S8 - Difesa e protezione civile	“	40
Art. 9.53	Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici	“	40
Art. 9.54	Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni	“	41
Art. 9.55	Uso S11 - Attrezzature cimiteriali	“	41
Art. 9.56	Uso S12 - Attrezzature per la mobilità	“	42
Art. 9.57	Uso S13 - Fruizione del verde	“	42
Art. 9.58	Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto	“	42
Art. 9.59	Uso S15 - Parcheggio pubblico	“	43
Art. 9.60	Uso T1 - Albergo	“	43
Art. 9.61	Uso T2 - Residenza turistica alberghiera	“	44
Art. 9.62	Uso T3 - Ostello	“	45
Art. 9.63	Uso T4 - Campeggio	“	46
Art. 9.64	Uso T5 - Villaggio turistico	“	46
Art. 9.65	Uso T6 - Case per ferie	“	47
Art. 9.66	Uso T7 - Rifugi escursionistici	“	48
Art. 9.67	Uso T8 - Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico	“	48
Art. 9.68	Uso T9 - Aree attrezzate di sosta temporanea	“	48
Art. 9.69	Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato	“	49
Art. 9.70	Uso T11 - Attività sportive ricreative all'aperto	“	49
Art. 9.71	Uso Z1 - Usi in atto	“	50
Art. 9.72	Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	“	50
Art. 9.73	Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza	“	51
Art. 9.74	Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali	“	51
Tab. 2.1	Tabella riassuntiva degli standard relativi agli usi	“	52
CAPO III - DOTAZIONI TERRITORIALI			
Art. 9.75	Definizione di dotazioni territoriali	pag.	55

Art. 9.76	Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali	“	56
Art. 9.77	Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA	“	57
Art. 9.78	Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile	“	58
Art. 9.79	Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi	“	58
Art. 9.80	Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici)	“	60
Art. 9.81	Monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali	“	61
<b>CAPO IV REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO</b>			
Art. 9.82	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	pag.	63
Art. 9.83	Conservazione degli elementi di pregio	“	63
Art. 9.84	soppresso	“	63
Art. 9.85	Elementi aggettanti delle facciate		
Art. 9.86	Allineamenti	“	64
Art. 9.87	Coperture, canali di gronda, pluviali	“	64
Art. 9.88	Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico	“	65
Art. 9.89	Tablette stradali	“	65
Art. 9.90	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, depositi a cielo aperto	“	65
Art. 9.91	Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali	“	65
Art. 9.92	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini	“	66
Art. 9.93	Recinzioni e cancelli	“	66
Art. 9.94	Occupazione di suolo pubblico	“	67
Art. 9.95	Organizzazione del verde privato	“	67
Art. 9.96	Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari	“	67
Art. 9.97	Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche	“	68
Art. 9.98	Aree condominiali	“	69
Art. 9.99	Spazi di passaggio pedonale di uso comune	“	69
Art. 9.100	Recupero dei sottotetti	“	69
Art. 9.101	Depositi di materiali	“	70
Art. 9.102	Numeri civici	“	70
Art. 9.103	Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici	“	70
Art. 9.104	Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere	“	70
Art. 9.105	Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti	“	71
Art. 9.106	Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private	“	71
Art. 9.107	Rete e impianti per le telecomunicazioni	“	72
Art. 9.108	Distanze minime	“	73
<b>TITOLO II-PROCEDIMENTI EDILIZI</b>			
<b>CAPO I ORGANI E LORO FUNZIONI</b>			
Art. 10.01	Competenze, procedure e adempimenti	pag.	75
Art. 10.02	Sportello unico per l'edilizia e Sportello unico per le attività produttive	“	75
Art. 10.03	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	“	75
Art. 10.04	Documento guida	“	77
Art. 10.05	Composizione e nomina della Commissione per la qualità		

	architettonica e il paesaggio	“	77
Art. 10.06	Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	“	78
<b>CAPO II VALUTAZIONE PREVENTIVA</b>			
Art. 10.07	Valutazione preventiva	pag.	80
Art. 10.08	Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva	“	80
<b>CAPO III TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</b>			
<b>SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>			
Art. 10.09	Titoli abilitativi	pag.	81
Art. 10.10	Soggetti aventi titolo	“	81
Art. 10.11	Opere pubbliche di competenza comunale	“	82
Art. 10.12	Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma	“	82
<b>SEZIONE II - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'</b>			
Art. 10.13	Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e a denuncia di inizio attività	pag.	82
Art. 10.14	Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività e della denuncia di inizio attività	“	83
Art. 10.15	Controllo sugli interventi oggetto di segnalazione certificata di inizio attività e di denuncia di inizio attività	“	84
Art. 10.16	Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità	“	84
<b>SEZIONE III - PERMESSO DI COSTRUIRE</b>			
Art. 10.17	Interventi soggetti a permesso di costruire	pag.	85
Art. 10.18	Richiesta del permesso e documentazione da allegare	“	85
Art. 10.19	Elaborati di progetto	“	86
Art. 10.20	soppresso	“	88
Art. 10.21	soppresso	“	88
Art. 10.22	Istruttoria	“	88
Art. 10.23	Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	“	88
Art. 10.24	Rilascio o diniego	“	89
Art. 10.25	Silenzio - assenso	“	90
Art. 10.26	Efficacia del permesso di costruire	“	90
Art. 10.27	Proroga del termine di inizio e fine lavori	“	90
Art. 10.28	Decadenza	“	90
Art. 10.29	Permesso di costruire convenzionato	“	90
Art. 10.30	Permesso di costruire in deroga	“	91
Art. 10.31	Permesso di costruire in sanatoria	“	91
Art. 10.32	Sanatoria e permesso di costruire	“	92
Art. 10.33	Pubblicità e accesso	“	92
<b>SEZIONE III – RIESAME E VOLTURE</b>			
Art. 10.34	Volturazione	“	92

Art. 10.35	Riesame del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività	“	92
Art. 10.36	Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	“	93
Art. 10.37	soppresso	“	93
<b>CAPO IV CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>			
Art. 10.38	Contributo di costruzione	pag.	94
Art. 10.39	Oneri di urbanizzazione	“	94
Art. 10.40	Costo di costruzione	“	94
Art. 10.41	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	“	95
Art. 10.42	Convenzione-tipo	“	96
Art. 10.43	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	“	96
<b>CAPO V ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI</b>			
Art. 10.44	Comunicazione di inizio lavori	pag.	97
Art. 10.45	soppresso	“	97
Art. 10.46	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	“	97
Art. 10.47	Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	“	97
Art. 10.48	Ritrovamenti archeologici	“	98
Art. 10.49	Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo	“	99
Art. 10.50	Varianti essenziali	“	99
Art. 10.51	Varianti minori	“	99
Art. 10.52	Comunicazione di fine lavori	“	99
Art. 10.53	Scheda tecnica descrittiva	“	100
Art. 10.54	Certificato di conformità edilizia e agibilità	“	101
Art. 10.55	Controllo sull'opera eseguita	“	102
Art. 10.56	Elenco dei tecnici verificatori	“	102
Art. 10.57	Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	“	102
Art. 10.58	Requisiti tecnici prestazionali delle opere edilizie	“	103
<b>TITOLO III SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>			
Art. 10.59	Sanzioni	pag.	106
Art. 10.60	Entrata in vigore	“	106
Art. 10.61	Norme transitorie	“	106
Art. 10.62	Modelli di riferimento e fac-simili	“	107





**PARTE 2 - NORME REGOLAMENTARI EDILIZIE****TITOLO 1 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEI SUOLI****CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC****Art. 9.1 - Interventi disciplinati dal RUE**

1. Sono disciplinati dal RUE tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC per i quali le stesse non prevedono la necessaria preventiva approvazione del POC.
2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire (PdC) ovvero alla segnalazione certificata di inizio lavori (SCIA) ovvero alla presentazione di denuncia di inizio attività (DIA) ovvero ad autorizzazione amministrativa, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.

**Art. 9.2 - Modalità di attuazione**

1. Il PSC e il RUE vengono attuati attraverso le seguenti modalità:
  - a) Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
  - b) Intervento edilizio unitario (IEU)
  - c) Programma di organizzazione produttiva agricola
  - d) Attuazione edilizia diretta
  - e) Attività edilizia libera

**Art. 9.3 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

1. 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.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
  - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493.
3. 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.
4. 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.

5. 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 artt. 10.18, 10.19, 10.20 e 10.21 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.

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

#### **Art. 9.4 - Elaborati del PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione;
- b) stralcio del PSC-POC-RUE e delle relative NTA;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonchè elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
  - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
  - costruzioni di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante tra l'altro:
  - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
  - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
  - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
  - spazi per servizi;
  - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
  - spazi di parcheggio privati;
  - tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto: superficie di intervento, superficie fondiaria, indici edificatori e superficie utile relativa ai singoli lotti, superficie utile relativa alle diverse destinazioni d'uso previste, parametri di calcolo delle aree per dotazioni territoriali e relative superfici, superfici destinate a verde privato e condominiale, superficie destinata a parcheggi privati;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa (l'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio dei comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica). In tutti i casi gli elaborati dovranno essere muniti del formale parere degli Enti gestori delle reti e impianti;

- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine (con definizione delle modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi delle disposizioni in materia;
- p) documentazione di impatto acustico, per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente:
- analisi del clima acustico esistente;
  - previsioni del clima acustico di progetto;
  - interventi di mitigazione dell'impatto acustico;
- q) in tutti i casi:
- progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
  - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi in rapporto alla radiazione solare, contenente:
    - rappresentazione grafica tridimensionale o diagramma delle ombre portate ad ogni ora del solstizio invernale sugli edifici e sulle aree di cessione;
    - calcolo della radiazione solare incidente al solstizio invernale sulle fronti degli edifici a funzione abitativa;
  - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi e della distribuzione del verde arboreo in rapporto alla ventilazione naturale (raffrescamento estivo, protezione invernale);
  - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
    - superficie totale dell'intervento e quota impermeabile, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi), calcolo di portata;
    - descrizione della rete di canalizzazione delle acque superficiali e rete fognaria, tipi di materiali impiegati e specificazione di manufatti particolari;
    - descrizione degli interventi di compensazione quantitativa del mancato apporto alla falda per effetto delle impermeabilizzazioni (nei casi richiesti dalle presenti norme).
2. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie fondiaria che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
- b) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- c) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- e) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonchè delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- f) l'impegno a effettuare le opere di manutenzione del verde pubblico per un numero di anni non inferiore a 3 dal momento dell'impianto dello stesso;
- g) le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;

- h) nei casi previsti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- i) gli eventuali ulteriori elementi che siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
3. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti pareri o autorizzazioni:
- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco qualora prescritto in relazione alla natura e consistenza degli interventi;
- b) autorizzazione dell'ANAS o della Provincia nei casi in cui siano previsti accessi carrai sulle strade di rispettiva competenza ovvero sia prevista l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle stesse;
- c) approvazione degli schemi degli impianti tecnici di cui alla lettera i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
- d) pareri preventivi di ASL e ARPA sotto il profilo sanitario e igienico ambientale ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/1982 e s.m.i. e della L.R. n. 44/1995;
- e) altre autorizzazioni o nulla osta di Enti diversi dal Comune, qualora richiesti per legge.
4. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge n. 167/1962 e successive modifiche e all'art. 27, quarto comma, della Legge n. 865/197 e successive modifiche.
5. I Piani di Recupero devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) estratto del PSC-POC-RUE con indicazione dell'area oggetto di intervento;
- b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
- c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
- rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione;
  - destinazione d'uso dei locali;
  - forma di godimento da parte degli attuali occupanti;
  - proprietà
  - caratteristiche costruttive;
  - indicazione dell'epoca di costruzione e (ove possibile) delle eventuali modificazioni sostanziali;
  - stato di conservazione;
- d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:
- orientamento;
  - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
  - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;
- f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
- g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:

- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
  - destinazione d'uso dei locali;
  - caratteristiche costruttive;
  - i) relazione illustrativa contenente:
    - descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e del contesto ambientale di intervento;
    - materiali da utilizzare e tipologie di intervento;
    - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
    - schema della circolazione veicolare e pedonale;
  - l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
    - superficie di intervento
    - superficie utile di ciascuna unità di intervento;
    - superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati;
    - totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, ecc.).
6. Tutti gli elaborati di cui al presente articolo devono essere presentati in tre copie cartacee ed in una copia su supporto informatico.

#### **Art. 9.5 – Procedura di approvazione del PUA**

1. Il soggetto interessato presenta allo Sportello unico per l'edilizia domanda di approvazione del PUA allegando la documentazione di cui al precedente art. 9.4. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del richiedente a intervenire, generalità del tecnico responsabile del Piano.
2. A seguito della presentazione della domanda viene comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, che entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:
  - che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito all'art 9.4 precedente;
  - che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
  - che la proposta di PUA sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
  - che siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 3 del precedente art. 9.4.
3. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensione dei termini di istruttoria della domanda. Decorso inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica viene respinta.
4. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al comma 2 e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al comma 3, provvede a:
  - promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali, alla sostenibilità ambientale dell'intervento;
  - indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
  - sottoporre il PUA all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

5. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data della sua integrazione e regolarizzazione, il responsabile del procedimento, effettuato quanto previsto al comma 4, provvede a sottoporre alla Giunta Comunale il PUA per la sua adozione ed il successivo deposito presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione per 30 giorni consecutivi a termini di legge, oppure a stilare apposito verbale dei rilievi sollevati dagli uffici comunali, dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, dalla Giunta Comunale o da altri Enti e a riconsegnare la proposta di piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione della proposta di piano e della sua nuova ripresentazione vengono reiterate le procedure di cui ai commi precedenti.
7. Del deposito del PUA presso la segreteria del Comune viene data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione sulla stampa locale.
8. Chiunque può prendere visione del PUA e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
9. I PUA che comportino variante al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000.
10. Decorso il termine di cui al comma 8 e fatti salvi i termini di cui al comma 4 dell'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni pervenute e approva il PUA, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.
11. Nella delibera di approvazione è indicato il termine, non superiore a 10 anni, per l'attuazione del PUA. Per i PUA di iniziativa pubblica devono essere altresì indicati i termini di avvio ed ultimazione delle espropriazioni.

#### **Art. 9.6 - Intervento Edilizio Unitario (IEU)**

1. L'intervento edilizio unitario è uno strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale ma in cui debbono essere definiti il sistema della viabilità interna e/o le aree di standard e/o gli accordi tra diverse proprietà cointeresate all'intervento, con eventuale concentrazione e/o traslazione della potenzialità edificatoria tra terreni di proprietà diverse. L'intervento edilizio unitario può essere inoltre proposto per la trasformazione di aree edificate o parzialmente edificate tramite interventi di ristrutturazione urbanistica e/o completamento secondo quanto previsto dalle norme del RUE.
2. Per le aree soggette a IEU, preventivamente ad ogni intervento edilizio, deve essere formulata la richiesta di autorizzazione a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione, allegando un progetto esteso a tutta l'area soggetta a IEU contenente la seguente documentazione:
  - richiesta di autorizzazione sottoscritta da tutte le proprietà;
  - documentazione di cui al comma 1, lett. b, c, d, e, f, i del precedente art. 9.4;
  - progetto planivolumetrico di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle eventuali strade e percorsi pedonali e relative sezioni, della distribuzione dei volumi e indicazione delle tipologie edilizie, delle aree per dotazioni territoriali da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
  - progetto di massima degli impianti tecnologici (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200 e particolari in scala;
  - vista assonometrica della sistemazione di progetto;
  - progetto di sistemazione del terreno e delle aree verdi;
  - relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare;
  - schema di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutte le proprietà, contenente la definizione degli impegni di ciascuna proprietà in ordine alla dimensione, alla ubicazione, ai tempi, alle

modalità della cessione al Comune delle aree di standard, alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione secondaria, ai tempi di realizzazione di quanto previsto dal progetto di IEU, alle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alle sanzioni nel caso di inosservanza di detti impegni.

3. Il/i soggetto/i interessato/i presenta/no allo Sportello unico per l'edilizia domanda di autorizzazione allegando la documentazione di cui al precedente secondo comma. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del/i richiedente/i a intervenire e le generalità del tecnico responsabile del Piano.

4. A seguito della presentazione della domanda viene comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, che entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:

- che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito dal presente articolo;
- che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
- che il progetto sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

5. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensiva dei termini di istruttoria della domanda. Decorso inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica viene respinta.

6. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al quarto comma e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al quinto comma, provvede a:

- promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali e a quant'altro attiene la coerenza con il RUE;
- a indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
- a sottoporre il progetto all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora ne ricorrano le condizioni.

7. A conclusione dell'istruttoria, entro il termine di 45 giorni dalla presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposta relazione

8. L'autorizzazione è comunicata, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi, tramite raccomandata con avviso di ricevimento.

9. Prima o al momento del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione saranno prodotti dalle proprietà dell'area che hanno sottoscritto il progetto l'atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ed una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

10. La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.

11. Nei casi ove l'intervento edilizio unitario è individuato sulla cartografia del RUE, esso è normalmente esteso alla totalità dell'area perimetrata. Qualora non si realizzino le condizioni per la presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutte le proprietà interessate, le proprietà che, avendo titolo su almeno il 70% delle superfici interessate, intendano presentare il progetto suddetto ne notificano l'intenzione ai restanti proprietari con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto. Decorso inutilmente tale termine, il Comune, ove individui la possibilità di prevedere stralci attuativi funzionalmente autonomi, può autorizzare la presentazione del progetto per le opere di urbanizzazione sottoscritto dalle proprietà che abbiano

titolo su almeno il 70% delle superfici interessate a corredo del quale saranno prodotti, oltre a quanto previsto al comma 2 precedente, almeno i seguenti elementi:

- la suddivisione dell'area di intervento in due stralci di attuazione, corrispondenti rispettivamente alla parte di area per la quale il progetto è stato sottoscritto ed alla parte di area per la quale il progetto non è stato sottoscritto, a ciascuna delle quali è assegnata la potenzialità edificatoria rapportata alla estensione dell'area medesima;
- l'obbligo dell'attrezzatura e della cessione al Comune, per ciascuno stralcio attuativo, delle dotazioni urbane nella misura proporzionale all'estensione dello stralcio medesimo;
- l'utilizzazione della potenzialità edificatoria in ciascuno stralcio attuativo in misura proporzionale alla superficie territoriale in esso ricadente, indipendentemente dalla specifica destinazione;
- le regole generali, da osservare in entrambi gli stralci attuativi, in merito agli aspetti di omogeneità tipologica e di morfologia urbana (tipologie edilizie, altezze, allineamenti, disposizione degli accessi, ecc.);
- il progetto generale delle opere di urbanizzazione e la ripartizione di queste fra i diversi stralci attuativi e degli oneri finanziari relativi alle opere di interesse generale, con la specificazione dei criteri di aggiornamento dei costi nel tempo.

la prova dell'avvenuta notifica da parte dei proprietari presentatari ai restanti proprietari dell'intenzione di intervenire con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto.

12. La richiesta di intervento edilizio riguardante il secondo stralcio attuativo si dovrà attenere al progetto approvato. Qualora fosse necessario anticipare nel primo stralcio attuativo opere urbanizzative ed aree a standard in più che proporzionali ai diritti edificatori, i proprietari o aventi titolo delle aree relative al secondo stralcio dovranno farsi carico di:

- la realizzazione e la cessione delle eventuali rimanenti dotazioni;
- il versamento degli oneri relativi alle aree ed opere di urbanizzazione pertinenti il secondo stralcio realizzate nell'attuazione del primo stralcio, adeguatamente rivalutati, con riferimento alle quali il Comune avrà provveduto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi al primo stralcio.

#### **Art. 9.7 - Programma di organizzazione produttiva agricola**

1. Il Programma di organizzazione produttiva agricola è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e agricola in territorio rurale richiesto nei casi previsti all'art. 7.2. Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e di localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti e la congruità degli stessi rispetto ai fabbisogni documentati ed ai programmi di investimento. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

2. Il Programma di organizzazione produttiva agricola è approvato dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale può avvalersi in fase istruttoria oltre che dei propri organi consultivi anche di specifiche consulenze tecniche di settore incaricate allo scopo o richieste a Enti pubblici o Uffici tecnici intercomunali associati, al fine di verificare:

- a) che l'impresa che richiede l'intervento abbia caratteristiche tecnico economiche corrispondenti e adeguate alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento stesso;
- b) che le dimensioni e le caratteristiche dell'intervento richiesto siano commisurate alla capacità produttiva dell'azienda o delle aziende associate e alla presumibile area di mercato;



- c) che la localizzazione proposta per l'intervento sia congrua rispetto al contesto territoriale, infrastrutturale e ambientale, in rapporto anche alle alternative localizzative disponibili con considerazione a tal fine della distribuzione sul territorio delle proprietà dell'impresa richiedente;
- d) che le eventuali opere previste di mitigazione o compensazione degli impatti generati dall'intervento siano adeguate.

A seguito della approvazione del Programma di organizzazione agricola potranno essere presentate le istanze relative agli interventi previsti

3. Preventivamente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per interventi per i quali le norme di attuazione del RUE prevedono il Programma di organizzazione agricola, deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto Programma di organizzazione agricola. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

4. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

5. La documentazione minima, redatta da tecnici abilitati, da allegare alla richiesta è la seguente:

**ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:**

a) estratto del RUE., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;

b) estratto dalla C.T.R. in scala 1:5.000 con individuazione dell'area;

c) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti delle aree in proprietà, e certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi riportante particelle, superficie, destinazione, rendita;

d) copia dei contratti di affitto o altri titoli di disponibilità di terreni coltivati dall'azienda;

e) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al ..... (*entrata in vigore dello strumento urbanistico previgente*) con la individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola e indicazione delle modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione e relativi terreni asserviti;

e) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello, comprendente:

- rilievo delle colture in atto e del verde arboreo esistente con le indicazioni delle essenze legnose,

- sistema idrografico di superficie;

- costruzioni di qualsiasi genere;

- elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;

- viabilità e toponomastica;

- altri eventuali vincoli;

f) sezioni e profili del terreno;

g) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3, con indicazione dei punti di ripresa;

h) volumi esistenti e relative destinazioni d'uso con indicazione per ciascuna destinazione d'uso, della Su e della Superficie accessoria legittimamente in essere .

**ELABORATI DI PROGETTO:**

i) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;

l) relazione illustrativa contenente:

- descrizione e quantificazione delle colture praticate e del patrimonio zootecnico, volume di prodotto agricolo trasformato e commercializzato, mano d'opera impiegata, familiare ed extrafamiliare, quota di lavoro affidata in conto terzi, macchine e attrezzature possedute per la conduzione dell'attività agricola,;
- motivazioni che hanno presieduto alla scelta localizzativa e descrizione delle caratteristiche di eventuali alternative considerate;
- dimensionamento dell'intervento in progetto in termini di superficie fondiaria, unità immobiliari, superficie coperta, superficie utile, altezze;
- eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti in base anche a normative vigenti;
- inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
- descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
- descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.

m) progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste in relazione alla previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione), con l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda.

VERIFICA DI SOSTENIBILITA' di cui all'art. 9.10

6. Ove sia già stato redatto e approvato un Piano di sviluppo aziendale o uno specifico programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola previsto da atti di attuazione degli strumenti di pianificazione sovraordinata o da programmi di settore predisposti in attuazione della normativa comunitaria, il medesimo vale per le informazioni in esso contenute in adempimento della documentazione tecnica sopra richiesta. Il Comune con apposito atto dirigenziale può determinare il modello per la redazione del Programma di organizzazione produttiva agricola.

7. La domanda di approvazione del Programma di organizzazione produttiva agricola deve essere presentata allo Sportello Unico per l'edilizia, con le modalità e procedure previste dalle disposizioni relative al funzionamento dello stesso.

7. Lo Sportello Unico per l'edilizia esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del RUE, oltrechè ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.

8. In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, lo Sportello Unico fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.

9. In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, lo Sportello Unico per l'edilizia sottopone il Programma di organizzazione produttiva agricola, corredato dall'istruttoria, alla Giunta Comunale entro 45 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta.

10. Con la determinazione di approvazione del Programma di organizzazione produttiva agricola il soggetto attuatore è autorizzato a presentare la domanda di permesso di costruire relativa all'intervento.

#### **Art. 9.8 - Attuazione edilizia diretta**

1. L'attuazione edilizia diretta prevede il ricorso al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio attività nei casi previsti per legge e nelle forme disciplinate dai successivi articoli del capo III del titolo 2 parte 2 delle presenti norme.

#### **Art. 9.9- Attività edilizia libera**

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 costituiscono attività edilizia libera a seguito dell'entrata in vigore del D.L.40/2010 convertito in L.73/2010:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola che possono essere realizzati senza comunicare nulla al Comune.

Eventuali autorizzazioni o atti di assenso previsti dalle norme statali e regionali di settore devono essere acquisiti e conservate dal soggetto interessato.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, entro 30 giorni dall'ultimazione lavori, ai sensi dell'art. 34 quinquies, comma 2 lett.b) L.80/2006, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.
6. La comunicazione di inizio lavori è sottoposta al termine massimo di validità di 3 anni. Entro tale termine potrà essere comunicata al Comune la data di effettiva ultimazione dei lavori. Entro 30 giorni dal termine di fine lavori, comunque entro tre anni, la ditta installatrice di eventuali impianti deve provvedere al deposito in Comune della dichiarazione dei conformità e del progetto, resi ai sensi del DM 37/08 con gli allegati obbligatori previsti.
7. Sono inoltre attuabili in tutto il territorio comunale senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio:
- le opere urgenti che si rendano necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone o di cose e che possono essere eseguite senza la preventiva autorizzazione sotto la personale responsabilità del committente al quale è fatto comunque obbligo di darne comunicazione entro tre giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, a seconda del tipo di intervento, entro i successivi quindici giorni la richiesta del titolo abilitativo necessario;
  - le opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 della Legge 18/08/2000 n. 267;
  - le opere di manutenzione degli impianti e delle reti di distribuzione dei pubblici servizi;
  - i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano, le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio) quali tombe e steli ;
  - ogni altra opera considerata attività edilizia libera da leggi nazionali o regionali vigenti.
8. Seguono inoltre le procedure di cui al comma 2 precedente i seguenti interventi inerenti elementi tecnici applicati sulla sagoma di edifici esistenti:
- le parabole e le antenne per ricezione radiotelevisiva, a servizio di una sola unità edilizia,
  - i sistemi di sicurezza (esclusi i citofoni e videocitofoni), nonché le inferiate emergenti dal profilo del prospetto,
  - gli impianti di condizionamento dell'aria.

#### **Art. 9.10- Verifica di sostenibilità**

1. Ove l'insediamento di un uso o la realizzazione di un intervento siano condizionati a verifica di sostenibilità, per gli specifici fattori d'impatto indicati nelle norme d'Ambito, dovrà essere garantito l'assolvimento delle condizioni riportate al successivo comma 3.
2. L'assolvimento delle condizioni di sostenibilità è da dimostrarsi in una circostanziata relazione tecnico-illustrativa che accompagna il progetto di intervento, che documenti analiticamente, con riferimento alle singole componenti, le specifiche soluzioni adottate.
3. Le componenti da analizzare in relazione alle diverse tipologie di situazioni in cui viene richiesta dal RUE la verifica di sostenibilità sono le seguenti:
- A) Componente mobilità
- Sono richieste con approfondimento specifico in relazione alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento:
- la valutazione, nel caso di interventi con significativo carico urbanistico, dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area d'influenza dell'intervento e la valutazione positiva circa la

capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure della effettiva possibilità di suo adeguamento;

- la verifica, nel caso di interventi di significativa estensione, dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico ove esistente);
- la ricognizione dei punti di pericolosità nella viabilità e la definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori;
- la valutazione dell'impatto sulla sosta, con la verifica della possibilità di assolvimento dello standard minimo pubblico e di quello pertinenziale.

#### B) Componente emissioni inquinanti

Sono richieste con approfondimento specifico in relazione alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento:

- la valutazione dell'impatto sulla rete e sugli impianti fognari e l'acquisizione dell'assenso all'allacciamento da parte del soggetto gestore;
- la valutazione dell'impatto sul sistema di gestione dei rifiuti, con la stima delle quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali per il deposito temporaneo in sito, in relazione al servizio di raccolta;
- la valutazione dell'impatto acustico, con l'esame dei caratteri specifici nel caso di attività produttiva e valutazione positiva (con documentazione acustica redatta secondo Dgr 673/2004 da tecnico competente ai sensi della normativa vigente), in coerenza con i limiti definiti dalla Classificazione acustica e dalla Valsat del PSC ovvero con le possibili opere di mitigazione da predisporre per il loro rispetto, circa la presenza di clima acustico idoneo all'insediarsi dell'uso e di impatto di quest'ultimo sul clima acustico locale o, se in presenza di un clima acustico già superiore ai limiti della classificazione acustica, non peggiorativo,
- la valutazione positiva circa l'assenza di produzione, uso e movimentazione di sostanze pericolose, di produzione di reflui con sostanze pericolose e di scarico in fognatura di rifiuti liquidi.

#### C) Componente paesaggio

Sono richieste con approfondimento specifico in relazione alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento:

- la valutazione positiva circa la non interferenza dell'intervento con elementi di paesaggio naturale e storico culturale di particolare rilievo, e la non alterazione dello skyline percepibile da punti di visuale qualificati.
- la valutazione dell'impatto sul sistema della vegetazione presente e sugli elementi di valore ecologico;
- la valutazione delle ricadute sulla qualità ambientale del contesto (risorse naturali: acqua, aria, suolo) e le misure adottate per rimuovere o mitigare gli eventuali effetti negativi.

Nel caso l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lvo n. 42/2004 l'approfondimento richiesto per la componente paesaggio è reso all'interno della Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005.

#### D) Componente Vincoli

E' richiesta la valutazione circa la compatibilità degli usi previsti dall'intervento con i gradi di tutela e con livelli di rischio definibili in relazione ai vincoli istituiti nell'ambito interessato dall'intervento.

## CAPO II - USI URBANISTICI DEL TERRITORIO

### Art. 9.11 - Indice degli usi

1. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco dei tipi di uso di seguito suddivisi per Funzioni.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato rappresentativo degli usi insediabili nel territorio comunale. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.
3. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché il sistema degli accessi e dei percorsi pedonali e ciclabili connessi.
4. L'elenco degli usi seguenti serve inoltre come riferimento:
  - per la determinazione dei requisiti urbanistici relativi allo standard di parcheggi (privati) pertinenziali e allo standard di parcheggi pubblici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso;
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

*A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo*, che comprende:

- Uso A1 - Abitazione agricola
- Uso A2 - Servizi agricoli
- Uso A3 - Allevamento aziendale
- Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- Uso A5 - Serre fisse
- Uso A6 - Attività agrituristiche
- Uso A7- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP

*C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario)*, che comprende:

- Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato
- Uso C2- Media o grande struttura di vendita
- Uso C3- Centro commerciale
- Uso C4 - Esercizio pubblico
- Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza
- Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Uso C8 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli

*D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario)*, che comprende:

- Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali
- Uso D3 - Attività direzionali

*N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo*, che comprende:

- Uso N1 - Allevamento industriale
- Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale
- Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole

- Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica  
Uso N6- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

*P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, che comprende:*

- Uso P1 - Artigianato produttivo  
Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza  
Uso P3 - Industria manifatturiera  
Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti

*R- Funzione abitativa, che comprende:*

- Uso R1 - Residenza  
Uso R2 - Residenza collettiva  
Uso R3 - Residenza turistica  
Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili

*S- Funzioni di servizio, che comprende:*

- Uso S1 - Pubblica amministrazione  
Uso S2 - Istruzione  
Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali  
Uso S4 - Organizzazioni associative  
Uso S5 - Organizzazione del culto religioso  
Uso S6 - Attività ricreative e culturali  
Uso S7 - Attività sportive  
Uso S8 - Difesa e protezione civile  
Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici  
Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni  
Uso S11 - Attrezzature cimiteriali  
Uso S12 - Attrezzature per la mobilità  
Uso S13 - Fruizione del verde  
Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto  
Uso S15 - Parcheggio pubblico

*T- Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, che comprendono:*

- Uso T1 - Albergo  
Uso T2 - Residenza turistica alberghiera  
Uso T3 - Ostello  
Uso T4 - Campeggio  
Uso T5 - Villaggio turistico  
Uso T6 - Case per ferie  
Uso T7 - Rifugi escursionistici  
Uso T8 - Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico  
Uso T9 - Aree attrezzate di sosta temporanea  
Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato  
Uso T11 - Attività sportive ricreative all'aperto

*Z- Altre funzioni, che comprendono:*

- Uso Z1 - Usi in atto  
Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale  
Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza  
Uso Z4 - Autorimesse non pertinentziali

**Art. 9.12 - Uso A1: Abitazione agricola***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Abitazione dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa del nucleo familiare, dei coadiuvanti e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda, comunque richiesto dall'Imprenditore agricolo

*Spazi fisici e strutture*

La Su massima consentita si intende sempre comprensiva:

- della Su ad uso abitativo esistente nell'unità agricola;
- della Su esistente nell'unità agricola avente tipologia originaria e/o legittimazione edilizia abitativa, anche se, allo stato, diversamente utilizzata.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su, con un minimo di un posto auto coperto (in autorimessa) per ogni unità abitativa
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su, con un minimo di un posto auto coperto (in autorimessa) per ogni unità abitativa

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- NP = 3
- H = 7.50 ml
- V1 = 0,5

**Art. 9.13 - Uso A2: Servizi agricoli***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001

*Spazi fisici e strutture*

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 7.50 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml



**Art. 9.14– Uso A3: Allevamento aziendale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Allevamento zootecnico condotto dall'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 6 ml, o altezze superiori se richieste in applicazione di norme di carattere sanitario, come risultante da specifica indicazione dell'Autorità sanitaria competente.
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml
- Distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda = 20 ml

**Art. 9.15 – Uso A4: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Produzioni lattiero casearia, vinicola, lavorazione del miele, lavorazione della frutta, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

**Art. 9.16 - Uso A5: Serre fisse***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Colture agricole protette condotte dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo, e dai locali per attrezzature e impianti ad esse pertinenti.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = 5 ml
- D2 = 10 ml

**Art. 9.17 – Uso A6: Attività agrituristiche***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

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.

Rientrano nell'agriturismo le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente esercitate nelle forme previste dall L.R. n. 4/2009:

- 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.

L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di dodici camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristiche e fino ad un massimo di otto piazzole in spazi aperti. Tali limiti sono elevati a diciotto camere e quindici piazzole nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000 di cui al titolo III della L.R. n. 6/2005, n. 6 nonché nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani. L'impresa agrituristiche che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'articolo 17 della L.R. n. 4/2009, può derogare a tali limiti fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dagli artt 5 e 11 della L.R. n. 4/2009, possono essere organizzate in appartamenti agrituristici indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.

#### *Spazi fisici e strutture*

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 L.R. n. 4/2009.

#### *Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU: 0,5 mq/mq di Su

#### *Prescrizioni*

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale.

### **Art. 9.18 – Uso A7: Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Spazi funzionali ad una economia agricola di autoconsumo o comunque marginale non condotta, dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n. 228/2001.

#### *Spazi fisici e strutture*

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso. Il Comune determina con proprio atto dirigenziale le tipologie e i materiali costruttivi ai quali gli interventi relativi a tali fabbricati dovranno attenersi. Sino a tale determinazione questi manufatti possono essere realizzati unicamente in legno, ovvero rivestiti esternamente in legno, la copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero (legno, tegola canadese). La copertura deve essere a due falde inclinate (pendenza minima 20%), l'altezza massima al colmo non può superare i ml 3,50.

In tali manufatti non è consentita la realizzazione di servizi igienici ed è consentita solo la realizzazione di un punto luce e un punto acqua.

#### *Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- D1 = 5 ml

- D2 = 10 ml

#### **Art. 9.19 - Uso C1: Struttura commerciale di vicinato**

*Funzione di appartenenza*  
Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L. n. 114/98 e della L.R. n. 14/99

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita per un massimo di mq 150;
- magazzino e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### **Art. 9.20 - Uso C2: Media o grande struttura di vendita**

*Funzione di appartenenza*  
Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n. 114/98 e della L.R. n. 14/99.

Si distinguono in:

- C2.1- medio piccola struttura di vendita se compresa tra 150 e 800 mq di superficie di vendita,
- C2.2- medio grande struttura di vendita se compresa tra 800 e 1.500 mq di superficie di vendita,
- C2.3- grande struttura di vendita se superiore a 1.500 mq di superficie di vendita,
- C2.4- grande struttura di vendita di livello superiore se avente superficie di vendita superiore o uguale a 4500 mq per il settore alimentare o a 10.000 mq per il settore non alimentare.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

Dovranno essere rispettate le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l’individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorchè prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 14/1999.

### **Art. 9.21- Uso C3: Centro commerciale**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n. 114/98 e della L.R. n. 14/99.

Si distinguono in:

C3.1- centro commerciale di vicinato se gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l’eventuale presenza di una medio piccola struttura,

C3.2- centro commerciale di attrazione di livello inferiore, se comprensivo di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq di superficie di vendita per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari,

C3.3- centro commerciale di attrazione di livello superiore, se comprensivo di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita risultano complessivamente superiori ai 4.500 mq, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: secondo le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99

- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

Dovranno essere rispettate le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l’individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorchè prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 14/1999.

### **Art. 9.22 – Uso C4: Esercizio pubblico**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari

#### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti
- intrattenimento dei clienti
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

### **Art. 9.23 – Uso C5: Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell’igiene e dell’estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l’ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Fornitura di piccoli servizi alle aziende, non comportanti lavorazione o movimentazione e comunque con Su non superiore a mq 300
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l’ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l’ufficio, di motoveicoli e biciclette
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa

- Produzioni artistiche e di oggettistica minore
- Attività similari

Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti.

#### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera. movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.

### **Art. 9.24 – Uso C6: Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Deposito e mostra di utensili, mezzi, materiali e merci in genere che comportano un'elevata movimentazione di mezzi all'esterno degli edifici, un'elevata occupazione di spazi scoperti (superiore in genere al 100% della Su) o che abbiano annessa una significativa attività di sub-produzione, montaggio, riparazione
- Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non sono compatibili con le zone residenziali

Vi sono comprese le attività commerciali di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 2613 del 26/03/2002

#### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio delle merci
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su o, se superiore, 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria, salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su, fatti salvi standard superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti relativi alle attività commerciali
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore né al 30% della Su complessiva né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

Le attività commerciali con caratteristiche di medie e grandi strutture di vendita sono comunque soggette alle procedure e al rispetto degli standard e dei requisiti di cui alla L.R. n. 14/1999.

### **Art. 9.25 – Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri
- stoccaggio delle merci
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su o, se superiore, 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore né al 30% della Su complessiva né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

### **Art. 9.26 – Uso C8: Distribuzione di carburanti per autoveicoli**



*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli
- Ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore
- Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista

*Spazi fisici e strutture*

Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 mq/mq di Superficie fondiaria + 5 mq/mq di Su, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'eventuale autolavaggio.

*Prescrizioni*

Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia (L. 28/12/1999 n. 496 e D.C.R. n. 355 del 08/05/2002).

Negli nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 10% della Sf.

**Art. 9.27 – Uso D1: Intermediazione monetaria e finanziaria***Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.28 – Uso D2: Attività professionali e imprenditoriali**

*Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività simili
- Attività di consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali
- Fornitura di beni e servizi immateriali

*Spazi fisici e strutture*

Unità immobiliari aventi individualmente Su massima non superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.29 – Uso D3: Attività direzionali***Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività direzionali di rilevante dimensione nei settori tecnici, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

Unità immobiliari aventi individualmente superficie superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.30 – Uso N1: Allevamento industriale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che dispongono attualmente o necessitano di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, uffici, abitazione del titolare o del personale di custodia.

*Prescrizioni*

- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 500
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 100

**Art. 9.31 – Uso N2: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale non appartengono al presente uso e sono considerati "allevamento"

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi non comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20
- Distanza da edifici residenziali: ml 20

**Art. 9.32 – Uso N3: Attività di lavorazione agricola per conto terzi***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Spazi fisici e strutture*

Locali per il ricovero delle macchine agricole e per gli interventi di riparazione sulle medesime, abitazione del titolare o del personale di custodia dell'azienda iscritta negli appositi elenchi.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi non comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

D1 = ml. 10

- D1 = ml. 20

- D2 = ml. 20

- Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione: ml. 50 da abitazioni preesistenti di terzi e ml. 200 dal perimetro del territorio urbanizzato.

**Art. 9.33 – Uso N4: Attività di riparazione di macchine agricole***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Spazi fisici e strutture*

Locali per la riparazione delle macchine agricole, relativi spazi di servizio

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,5 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi non comportanti aumento del CU: 0,25 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

- D1 = ml. 10

- D1 = ml. 20

- D2 = ml. 20

- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100

- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 50

**Art. 9.34 – Uso N5: Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e può essere esercitata da non addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

---

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi non comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml. 20

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 3.50 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

I nuovi volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.

**Art. 9.35 – Uso N6: Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività svolte nell'ambito della fornitura di servizi ad aziende agricole locali o ad attività comunque svolte in territorio agricolo e che per il loro corretto esercizio richiedono l'insediamento nel territorio rurale e che attengono esemplificativamente:

- l'assistenza sanitaria o clinica veterinaria
- la consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale
- la fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi di manutenzione ambientale

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su

- parcheggi pertinenziali negli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi trasformativi non comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su

*Prescrizioni*

- D1 = ml. 10
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbanizzato: ml 50

**Art. 9.36 – Articolo soppresso**

**Art. 9.37 – Uso P1: Artigianato produttivo**

*Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività produttiva su superficie fondiaria non superiore a mq 10.000

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione e, nei casi sotto previsti, foresteria

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su destinata alla produzione, nè a mq 120, fatta salva quella esistente se superiore.
- La superficie abitativa esistente alla data di approvazione del RUE può essere frazionata in più unità immobiliari con il vincolo registrato di uso pertinenziale al lotto a destinazione produttiva.
- Per le unità produttive con SU superiore a 1.000 mq può essere consentito, quando motivato da esigenze e tipicità dell'attività e dall'ampiezza delle sue relazioni di mercato, un ulteriore alloggio ad uso foresteria della Su massima di mq 75, da vincolare allo scopo con atto registrato e trascritto, non fungibile ad uso residenziale permanente. Tutte le superfici suddette sono da computarsi entro gli indici edificatori di zona.

Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della Su complessiva

#### **Art. 9.38 – Uso P2: Artigianato di servizio non congruente con la residenza**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

##### *Specificazione delle attività ammesse*

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano per emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali
- Officine per autoveicoli e autocarrozzerie

##### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione, riparazione, vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

##### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

##### *Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su destinata alla produzione, nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.
- Le nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello da standard sopraindicato in misura di 5 volte la Su.

#### **Art. 9.39– Uso P3: Industria manifatturiera**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività produttiva su superficie fondiaria superiore a mq 10.000

##### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione e, nei casi sotto previsti, foresteria

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 3.000, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore né al 30% della Su destinata alla produzione, né a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.
- La superficie abitativa esistente alla data di approvazione del RUE può essere frazionata in più unità immobiliari con il vincolo registrato di uso pertinenziale al lotto a destinazione produttiva.
- Per le unità produttive può essere consentito, quando motivato da esigenze e tipicità dell'attività e delle sue relazioni esterne, un ulteriore alloggio ad uso foresteria della Su massima di mq 75, da vincolare allo scopo in atto registrato e trascritto, non fungibile ad uso residenziale permanente. Tutte le superfici suddette sono da computarsi entro gli indici edificatori di zona.
- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della Su complessiva.

### **Art. 9.40 – Uso P4: Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività di raccolta, deposito, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di materiali di rifiuto

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- recupero, separazione, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), rifiuti solidi urbani o industriali, biomasse o inerti.

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,15 mq/mq di Superficie territoriale
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%



*Prescrizioni*

Devono essere previste e messe in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con eventuale realizzazione di bacini di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria. L'impatto visivo dell'area destinata a detti impianti dovrà essere mitigato mediante una barriera muraria o vegetale. L'abitazione di custodia è ammessa nella misura massima di mq 120 purchè posta a distanza non inferiore di m. 10 dalle aree di lavorazione, provvista di accesso ed area di pertinenza autonoma con barriera verde e dotata delle misure cautelative e di mitigazione rispetto al tipo di lavorazione che si andrà ad insediare.

**Art. 9.41 – Uso R1: Residenza***Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme igienico sanitarie.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- alloggi
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso condominiale
- locali per attività professionali, artistiche, laboratoriali posti all'interno dell'unità immobiliare residenziale, che operino nel rispetto delle norme di Igiene, che non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare una attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi non sporadici di veicoli.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su con un minimo di 1 posto auto per alloggio
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,6 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

I parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, nei casi di cambio d'uso e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, tranne che nei nuclei storici e negli edifici storici di cui all'art. 5.2 o a meno di specifici casi di manifesta impossibilità, per quota parte al coperto (autorimessa) nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni ed ove prescritto dalle presenti norme anche per le trasformazioni d'uso la superficie media degli alloggi previsti in ciascuna unità

edilizia non può essere inferiore a mq 75, a meno di specifici interventi, soggetti a convenzione con il Comune, che prevedano tipologie abitative destinate a particolari fasce di utenza.

#### **Art. 9.42 – Uso R2: Residenza collettiva**

*Funzione di appartenenza*  
Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'art. 9.47

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso, per il ristoro, il riposo, lo svago, lo studio, lo sport, ecc.;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza in relazione all'uso specifico.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### **Art. 9.43– Uso R3: Residenza turistica**

*Funzione di appartenenza*  
Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività ricettive extralberghiere esercitabili normalmente negli immobili a destinazione residenziale. Comprendono:

- l'attività di affittacamere,
- le case ed appartamenti per vacanza,
- gli appartamenti ammobiliati per uso turistico
- l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione,

Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed, eventualmente, servizi complementari.

L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la denominazione di "locanda".

Sono case e appartamenti per vacanza gli immobili composti ciascuno da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi. Ai fini della presente definizione è considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui sopra. E', inoltre, considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata anche su di un numero inferiore di unità abitative da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui sopra.

Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

Si intende per esercizio saltuario di alloggio e prima colazione e può assumere l'identificazione di bed & breakfast l'attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione nell'abitazione di residenza e dimora, avvalendosi della normale conduzione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di centoventi giorni nell'arco del periodo di disponibilità all'accoglienza o, in alternativa, per un massimo di cinquecento pernottamenti nell'arco dell'anno solare.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- alloggi, camere
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso comune

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,6 mq/mq di Su, con un minimo di un posto auto ogni due posti letto
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

I parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, nei casi di cambio d'uso e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, tranne che nei nuclei storici e negli edifici di interesse storico e a meno di specifiche opportunità previste in particolari zone urbanistiche, per quota parte al coperto (in autorimessa) nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

### **Art. 9.44– Uso R4: Accessori alla residenza e usi compatibili**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di servizio alla residenza

*Spazi fisici e strutture*

Edifici destinati a locali di servizio alla residenza, quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune, o ad attività compatibili, quali locali per archivio o deposito e comunque non destinati alla permanenza delle persone.

**Art. 9.45 – Uso S1: Pubblica amministrazione***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Sedi politico amministrative e istituzionali

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.46 – Uso S2: Istruzione***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Istruzione primaria e secondaria, scuole di formazione e avviamento al lavoro, corsi di specializzazione, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- spazi per l'attività didattica

- attrezzature per attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

### **Art. 9.47– Uso S3: Sanità e altri servizi sociali**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Servizi pubblici o privati di tipo sanitario, sociale, assistenziale

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatrica e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale tra cui quelle previste dalla L.R. n. 34 del 12/10/1998 e relative delibere regionali di applicazione, fra le quali la delibera G.R. n. 564/2000 definisce le strutture per anziani (centro diurno assistenziale, comunità alloggio, casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, casa protetta RSA), le strutture per disabili (centro socio-riabilitativo diurno, centro socio-riabilitativo residenziale), le strutture per portatori di malattie infettive (casa alloggio, centro diurno), le strutture socio-assistenziali per minori (comunità di pronta accoglienza, comunità educativa, comunità di tipo familiare), strutture di assistenza all'infanzia (ad es. baby parking, ecc.).
- amministrazione, direzione e servizi

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.48 – Uso S4: Organizzazioni associative***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.49 – Uso S5: Organizzazione del culto religioso***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

/

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- culto religioso, quali chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva
- abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario, quali canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi
- attività in campo socio-assistenziale
- amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### **Art. 9.50 – Uso S6: Attività ricreative e culturali**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini culturali e ricreativi

##### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- amministrazione, direzione e servizi

##### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

#### **Art. 9.51 – Uso S7: Attività sportive**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività sportive e salutistiche in genere: stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo
- amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, ecc.)

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di Su; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti, negli IEU e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.52 – Uso S8: Difesa e protezione civile***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio esercitate da Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Corpo Forestale, Polizia municipale e di protezione civile esercitata da Vigili del Fuoco ed altri soggetti istituzionalmente deputati.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

**Art. 9.53– Uso S9: Servizi tecnici e tecnologici***Funzione di appartenenza*



Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

/

*Spazi fisici e strutture*

Impianti ed aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di gestione, sorveglianza e manutenzione, destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

*Standard*

- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie coperta ovvero, se superiore, 0,1 mq/mq di superficie fondiaria

#### **Art. 9.54 – Uso S10: Impianti per le telecomunicazioni**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.

*Standard*

- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi nelle costruzioni nelle quali è prevista la permanenza di personale: 1 mq/mq di Superficie coperta

*Prescrizioni*

La localizzazione e la tipologia degli impianti è disciplinata dalle specifiche leggi di settore.

#### **Art. 9.55 – Uso S11: Attrezzature cimiteriali**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla sepoltura, tumulazione, cremazione, al culto e onoranze dei defunti, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima contemporanea prevista.

**Art. 9.56 – Uso S12: Attrezzature per la mobilità***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Stazione o fermata ferroviaria, autostazione, deposito automezzi e fermate attrezzate per il trasporto pubblico, servizi annessi alla mobilità pedonale e ciclabile comprensivi di:

- spazi per l'utenza, la direzione, i servizi per il personale
- spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività connesse e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente proprietario e gestore del servizio del trasporto pubblico.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima contemporanea prevista e alla domanda di parcheggio di interscambio a servizio dei pendolarismi quotidiani.

**Art. 9.57 – Uso S13: Fruizione del verde***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

Aree non edificate organizzate a verde in funzione delle attività ammesse, con eventuali modeste attrezzature per lo sport.

Possono esservi previste costruzioni di modesta dimensione e rimovibili, per lo svolgimento delle attività ammesse, convenzionando con i soggetti attuatori la gestione del servizio relativo, quanto a tipo di attività, forme di utilizzo, oneri attinenti, ecc.

*Standard*

- parcheggi pubblici nei nuovi interventi: in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, si adotta il seguente criterio di calcolo: 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo.

**Art. 9.58 – Uso S14: Spettacoli e manifestazioni all'aperto***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con afflusso di pubblico

*Spazi fisici e strutture*

Aree non edificate organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione a carattere non permanente

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,4 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo. Qualora l'organizzazione delle attività di cui al presente uso abbia carattere temporaneo le aree di parcheggio possono essere ricavate, e assicurate nel caso di intervento privato da apposita convenzione, anche su terreno privato limitrofo ricondotto dopo l'uso allo stato naturale o agricolo.

**Art. 9.59 – Uso S15: Parcheggio pubblico***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli

*Spazi fisici e strutture*

La superficie dei parcheggi è da computarsi, ai fini della verifica dello standard, al lordo delle corsie di servizio, delle piazzole spartitraffico, del verde di arredo, dei marciapiedi o corsie pedonali di servizio.

*Prescrizioni*

Il Comune può determinare che, in caso di obbligo di cessione di spazi di parcheggio pubblico a seguito di interventi edilizi, la cessione medesima avvenga secondo tempi stabiliti dal Comune e su richiesta dello stesso, venendone comunque convenzionato l'uso pubblico sino a quel momento.

**Art. 9.60 – Uso T1: Albergo***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi.

Sono "alberghi" le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale.

Possono assumere la denominazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, assicurano uno standard minimo di servizi di autorimessa nonché servizi di primo intervento, di assistenza meccanica, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.

Di norma assumono la specificazione di "meubl " o "garni" gli alberghi che forniscono il solo servizio di alloggio e normalmente di prima colazione, senza ristorante.

Possono assumere la specificazione di "centro benessere" gli alberghi dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico.

Possono assumere la specificazione di "beauty farm" gli alberghi che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici.

Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di pi  stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione
- attrezzature connesse alla ricettivit  alberghiera (sale convegni, impianti sportivi, coperti e scoperti, per il fitness e le cure termali, spazi per l'intrattenimento, ecc.)
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggi del titolare e/o del personale di custodia

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali   ridotto al 50%

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto   ammessa nella misura massima di un alloggio avente Su max non superiore a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

### **Art. 9.61 – Uso T2: Residenza turistica alberghiera**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attivit  ammesse*

Sono "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unit  abitative costituite da uno o pi  locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico-alberghiere la capacit  ricettiva pu  riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati ad attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi in forma anche residenziale.

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 10 mq ogni posto letto con un minimo di 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammessa nella misura massima di un alloggio avente Su max non superiore a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**Art. 9.62 – Uso T3: Ostello***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'ospitalità del turismo itinerante

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani.

Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

**Art. 9.63 – Uso T4: Campeggio***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta.

Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale.

*Spazi fisici e strutture*

Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza: 1 posto macchina per ogni piazzola
- nel caso di strutture sportive o ludiche aperte ad utenti esterni al campeggio deve essere prevista in corrispondenza dell'accesso a queste una dotazione ulteriore di parcheggi di uso pubblico di 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano concomitanza di utilizzo

*Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

**Art. 9.64 – Uso T5: Villaggio turistico***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta.

Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale

#### *Spazi fisici e strutture*

Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso
- parcheggi di pertinenza: 1 posto macchina per ogni piazzola
- nel caso di strutture sportive o ludiche aperte ad utenti esterni al campeggio deve essere prevista in corrispondenza dell'accesso a queste una dotazione ulteriore di parcheggi di uso pubblico di 5 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano concomitanza di utilizzo

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

### **Art. 9.65 – Uso T6: Case per ferie**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Sono case per ferie le strutture attrezzate per il soggiorno a fini turistici di persone singole o di gruppi, organizzate e gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, da associazioni o da enti privati operanti, senza scopo di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti e loro familiari.

Nelle case per ferie possono essere altresì ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o assistiti di altri enti con cui venga stipulata apposita convenzione.

#### *Spazi fisici e strutture*

Nelle case per ferie oltre alla prestazione di servizi ricettivi essenziali sono assicurati, di norma, i servizi e l'uso di attrezzature che consentano il perseguimento delle finalità di cui sopra. La presenza nelle case per ferie di servizi e attrezzature che consentano il soggiorno di gruppi autogestiti, quali cucine o punti di cottura autonomi, non ne muta la natura.

#### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 posti letto
- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina per ogni 3 posti letto

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

#### **Art. 9.66 – Uso T7: Rifugi escursionistici**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive, di proprietà di enti pubblici o associazioni senza scopo di lucro operanti nel settore alpinistico o escursionistico, aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, anche in prossimità di centri abitati.

Con specifico atto di Giunta regionale sono definiti i requisiti e le condizioni di esercizio dei rifugi escursionistici

I rifugi sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti senza scopo di lucro. I rifugi possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

#### **Art. 9.67 – Uso T8: Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

##### *Specificazione delle attività ammesse*

Sono strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico le strutture organizzate e gestite da enti, associazioni e cooperative, che ospitano unicamente soci o dipendenti dei suddetti organismi e loro familiari. Le caratteristiche di tali strutture sono definite da uno specifico atto di Giunta regionale. L'apertura e la gestione di tali complessi è soggetta ad autorizzazione comunale.

##### *Spazi fisici e strutture*

Comprendono gli edifici destinati ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, alle pratiche sportive, al rimessaggio delle attrezzature

##### *Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina ogni 10 piazzole da reperire in corrispondenza dell'accesso

- parcheggi di pertinenza negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 1 posto macchina per ogni piazzola

#### **Art. 9.68 – Uso T9: Aree attrezzate di sosta temporanea**

##### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

##### *Specificazione delle attività ammesse*



Aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, realizzate nel rispetto delle disposizioni di apposito atto di Giunta regionale nonché delle disposizioni di cui all'articolo 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi scoperti attrezzati provvisti di allacciamento alle reti tecnologiche.

**Art. 9.69 – Uso T10: Attività ludiche a carattere privato**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights
- impianti sportivi privati al coperto
- relativi amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: il maggiore tra i seguenti valori: 2 mq/mq di Su; 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una Su non superiore nè al 10% della Su complessiva nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**Art. 9.70 – Uso T11: Attività sportive ricreative all'aperto**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza a servizio di:

- laghetti per la pesca
- impianti sportivi scoperti
- maneggi per equitazione
- relativi amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

- parcheggi pubblici negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,2 mq/mq di Superficie fondiaria. Negli interventi pubblici diretti e nei PUA, in rapporto alla localizzazione ed alla tipologia previste per la specifica attività, il Comune può adottare in alternativa il seguente criterio di calcolo: 10 mq/utente potenziale non compreso in un raggio di accessibilità pedonale, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista e computando in detrazione la concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture limitrofe che non presentano contemporaneità di utilizzo.
- parcheggi pertinenziali negli interventi relativi a nuovi insediamenti: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

*Prescrizioni*

Tali attività qualora comportino la costruzione di nuovi volumi in territorio rurale non eseguibili nell'ambito delle funzioni agricole (art. 9.13) o agrituristiche (9.18) sono soggette ad individuazione territoriale nell'ambito del POC.

**Art. 9.71 – Uso Z1: Usi in atto**

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono quelle legittimate e certificate (da atti autorizzativi comunali) o attestate (da accatastamento) alla data di adozione del presente RUE.

Gli "Usi in atto" sono solo quelli già praticati nell'immobile da parte del soggetto, persona fisica o giuridica, che ne detiene la titolarità. Alla definizione di "usi in atto" possono essere equiparati, ai fini del rilascio di provvedimenti autorizzativi del Comune, anche attività esercitate da soggetti differenti dai titolari delle precedenti autorizzazioni e praticanti una diversa tipologia di attività purché compresa nell'uso precedentemente esistente e legittimato.

*Spazi fisici e strutture*

Quelli interessati dagli usi in atto legittimati.

**Art. 9.72 – Uso Z2: Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale**

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono impianti e opere di infrastrutturazione del territorio rurale le seguenti:

- le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere permanenti per l'irrigazione, il sollevamento delle acque, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio.

*Prescrizioni*

Le modalità di esecuzione delle opere suddette sono disciplinate dalle leggi specifiche di settore.

**Art. 9.73 – Uso Z3: Attrezzature private di pertinenza***Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti la fruizione privata all'aperto connesse alla presenza della funzione abitativa

*Spazi fisici e strutture*

Costruzioni, rientranti nella categoria manufatti diversi come definiti all'Allegato C alle presenti norme, di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni residenziali e destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato, non computibili ai fini del calcolo della Su.

*Prescrizioni*

I nuovi eventuali volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi strutturali e di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.

Nelle pertinenze delle nuove costruzioni residenziali (per le quali cioè il permesso di costruire è stato rilasciato successivamente alla data di approvazione del RUE) non è consentita la realizzazione dei manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino come definiti all'Allegato C alle presenti norme in eccedenza a quanto già autorizzato nel permesso originario.

**Art. 9.74 – Uso Z4: Autorimesse non pertinenziali***Specificazione delle attività ammesse*

Rimessaggio al coperto di veicoli e relative attrezzature non a diretto servizio di una unità immobiliare.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi specializzati, in costruzioni autonome o sottoposti ad altri edifici, destinati a svolgere un servizio di parcheggio di uso pubblico o riservato o di autorimessa.

**TAB. 2.1 - TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI STANDARD RELATIVI AGLI USI**

USI	Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali		
	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	
<b>A</b>	<b><i>Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale</i></b>				
A1	Abitazione agricola	-----	-----	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
A2	Servizi agricoli	-----	-----	-----	-----
A3	Allevamento aziendale	-----	-----	-----	-----
A4	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	-----	-----	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
A5	Serre fisse	-----	-----	-----	-----
A6	Attività agrituristiche	-----	-----	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP	-----	-----	-----	-----
<b>C</b>	<b><i>Funzione commerciale</i></b>				
C1	Struttura commerciale di vicinato	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
C2	Media o grande struttura di vendita	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C3	Centro commerciale	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	Delib C.R. n. 1253/99	50% Delib C.R. n. 1253/99
C4	Esercizio pubblico	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	<b>0,15 SU o 0,075 SF</b>	<b>0,075 SU o 0,0375 SF</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
C7	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	<b>0,15 SU o 0,075 SF</b>	<b>0,075 SU o 0,0375 SF</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
C8	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	-----	-----	<b>5 SU + 0,1 SF</b>	-----
<b>D</b>	<b><i>Funzione direzionale</i></b>				
D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>
D2	Attività professionali e imprenditoriali	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>
D3	Attività direzionali	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>
<b>N</b>	<b><i>Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo</i></b>				
N1	Allevamento industriale	-----	-----	-----	-----
N2	Attività di conservazione, trasformazione,	-----	-----	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>

USI		Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq
	commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale				
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	-----	-----	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
N4	Attività di riparazione di macchine agricole	-----	-----	<b>0,5 SU</b>	<b>0,25 SU</b>
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	-----	-----	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	-----	-----	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
<b>P</b>	<b>Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale</b>				
P1	Artigianato produttivo	<b>0,15 SU</b>	<b>0,075 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	<b>0,15 SU</b>	<b>0,075 SU</b>	<b>1 SU</b>	<b>0,5 SU</b>
P3	Industria manifatturiera	<b>0,15 SU</b>	<b>0,075 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
P4	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti	<b>0,15 ST</b>	<b>0,075 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
<b>R</b>	<b>Funzione abitativa</b>				
R1	Residenza	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>	<b>0,6 SU</b>	<b>0,3 SU</b>
R2	Residenza collettiva	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
R3	Residenza turistica	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>	<b>0,6 SU</b>	<b>0,3 SU</b>
R4	Accessori alla residenza e usi compatibili	-----	-----	-----	-----
<b>S</b>	<b>Funzione di servizio</b>				
S1	Pubblica amministrazione	<b>1 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,5 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S2	Istruzione	<b>1 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,5 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S3	Sanità e altri servizi sociali	<b>1 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,5 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S4	Organizzazioni associative	<b>1 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,5 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S5	Organizzazione del culto religioso	<b>1 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,5 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S6	Attività ricreative e culturali	<b>1 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,5 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S7	Attività sportive	<b>2 SU<sup>1,2</sup></b>	<b>1 SU<sup>1,2</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S8	Difesa e protezione civile	<b>0,3 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,15 SU<sup>1</sup></b>	<b>0,3 SU</b>	<b>0,15 SU</b>
S9	Servizi tecnologici	-----	-----	<b>0,3 SC<sup>2</sup></b>	-----
S10	Impianti per le telecomunicazioni	-----	-----	<b>1 SC<sup>3</sup></b>	-----

<sup>1</sup> negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa: 5 mq/utente potenziale elevati a 10 mq/utente per gli usi S7, S14. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di variazione di Cu tali valori sono ridotti al 50%

<sup>2</sup> ovvero, se superiore 0,1 mq/mq SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 mq/mq SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di variazione di Cu tali valori sono ridotti al 50%

USI		Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali	
		Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq	Interventi trasformativi e aumento di CU mq	Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU mq
S11	Attrezzature cimiteriali	4	-----	-----	-----
S12	Attrezzature per la mobilità	4		-----	-----
S13	Fruizione del verde	1	-----	-----	-----
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto	0,4 SF <sup>1,7</sup>		-----	-----
S15	Parcheggio pubblico	-----	-----	-----	-----
<b>T</b>	<b>Funzione turistico ricettiva e ricreativa</b>				
T1	Albergo	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU	0,15 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	1 SU <sup>5</sup>	0,5 SU <sup>5</sup>	0,3 SU	0,15 SU
T3	Ostello	1 SU	0,5 SU	0,3 SU	0,15 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T5	Villaggio turistico	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola <sup>8</sup>	
T6	Case per ferie	1 posto auto/10 posti letto		1 posto auto/3 posti letto	
T7	Rifugi escursionistici	-----		-----	
T8	Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico	1 posto auto/10 piazzole		1 posto auto/piazzola	
T9	Aree attrezzate di sosta temporanea	-----		-----	
T10	Attività ludiche a carattere privato	2 SU <sup>6</sup> 0,2 mq/mq SF	1SU <sup>7</sup> 0,1 mq/mq SF	0,3 SU	0,15 SU
T11	Attività sportive ricreative all'aperto	0,2 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,1 mq/mq SF <sup>6</sup>	0,3 SU	0,15 SU
<b>Z</b>	<b>Altre funzioni</b>				
Z1	Usi in atto	-----	-----	-----	-----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	-----	-----	-----	-----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	-----	-----	-----	-----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	-----	-----	-----	-----

<sup>3</sup> se è prevista la permanenza del personale

<sup>4</sup> in rapporto all'utenza massima contemporanea

<sup>5</sup> 10 mq ogni posto letto

<sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente potenziale

<sup>7</sup> parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

<sup>8</sup> nel caso di presenza di attrezzature ludiche ulteriori 5 mq/utente potenziale

### **CAPO III- DOTAZIONI TERRITORIALI**

#### **Art. 9.75 - Definizione di dotazioni territoriali**

1. Costituiscono dotazioni territoriali le seguenti:

- a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti,
- b) le attrezzature e spazi collettivi,
- c) le dotazioni ecologico ambientali.

2. Costituiscono infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti le seguenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- g) i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento.

3. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi quelli attinenti:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento

4. Costituiscono dotazioni ecologico ambientali le seguenti:

- a) le misure di tutela e risanamento dell'aria e, in particolare, le fasce di masse arboree interposte tra aree produttive o viabilità di grande traffico e residenza o ricettori sensibili;
- b) le misure di tutela e risanamento dell'acqua e, in particolare, negli interventi industriali i sistemi per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia;
- c) le misure di gestione integrata del ciclo idrico e, in particolare, la realizzazione di reti duali ai fini del recupero delle acque meteoriche per il reimpiego nei servizi sanitari, a fini irrigui o come acque di lavaggio;
- d) le misure atte alla riduzione dell'inquinamento acustico e, in particolare, l'impianto di elementi vegetazionali o di manufatti e l'adozione di tecniche e tipologie di materiali atti a ridurre l'immissione sonora negli ambienti costruiti;
- e) le misure atte alla riduzione dell'esposizione all'inquinamento elettromagnetico e, in particolare, gli interventi di spostamento o interrimento di linee elettriche AT e MT ai fini del rispetto degli obiettivi di qualità definiti dal PSC;
- f) le misure necessarie al mantenimento della permeabilità dei suoli e alla ricarica delle falde e, in particolare, i dispositivi per il recupero delle acque meteoriche con reimmissione in falda,
- g) le misure finalizzate alla manutenzione ambientale e alla realizzazione di reti ecologiche e alla realizzazione o conservazione di opere attinenti i corsi d'acqua superficiali ed i percorsi di fruizione connessi;
- h) le misure finalizzate al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- i) le misure finalizzate alla raccolta differenziata dei rifiuti.

**Art. 9.76 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica concorre alla formazione di dotazioni territoriali nella misura richiesta dalle norme del PSC, del POC e del RUE, secondo le seguenti modalità:

a) **Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ad esclusione dei parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (comma 2 dell'art. 9.75):** è definito nei PUA, dove il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. La quantità di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e le relative opere sono definite dalle schede d'Ambito del PSC e/o del POC e dagli Accordi (Art. 18 L.R. 20/2000) sottoscritti dai privati e dal Comune nel rispetto di eventuali indirizzi o prescrizioni del RUE o di altri regolamenti comunali e delle specifiche richieste dagli Enti gestori dei servizi. Negli interventi di attuazione edilizia diretta, qualora non diversamente previsto nelle specifiche norme di ambito dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle opere di infrastrutturazione esistenti;

b) **Parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (lett. g comma 2 dell'art. 9.75):** il soggetto attuatore, sia in caso di PUA che di interventi di attuazione edilizia diretta, ha l'onere di reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune le aree di parcheggi pubblici relativi alla urbanizzazione degli insediamenti. La quantità di aree di parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (di cui alla lett. g) del comma 2 dell'art. 9.75) è dovuta da ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica nelle quantità stabilite dal RUE in relazione ai singoli usi previsti (artt. da 9.12 a 9.74) e con le modalità stabilite dal successivo art. 9.79;

c) **Attrezzature e spazi collettivi (comma 3 dell'art. 9.75):** sono da prevedere nei PUA, dove il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere al reperimento ed alla loro cessione gratuita al Comune, dopo la loro sistemazione secondo le indicazioni del Comune stesso. La quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, dovuta da ogni intervento di trasformazione urbanistica, è stabilita dagli strumenti urbanistici (POC o RUE), dalle schede d'Ambito e dagli Accordi (Art. 18 L.R. 20/2000) sottoscritti dai privati e dal Comune, che prevedono o consentono tali interventi. Tali quantità, individuate dagli strumenti attuativi, si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra, e inoltre al netto di aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50, di fasce di larghezza inferiore a m. 10 lungo le strade, di aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto del territorio, salvo che siano destinate a parcheggi, aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (in funzione dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla di induzione magnetica), salvo che siano destinate a parcheggi

d) il soggetto attuatore ha l'onere di concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione;

e) **Dotazioni ecologico ambientali (comma 4 dell'art. 9.75):** il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali, nei casi e secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali. La quantità di aree ed opere per dotazioni ecologico ambientali, al netto delle aree per dotazioni di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 9.75, è così stabilita:

- le misure di cui alle lett. a), b), d), e), f), h) del comma 4 dell'art. 9.75 sono previste dagli strumenti urbanistici attuativi (PUA) nel rispetto delle disposizioni del POC e del PSC;
- le misure di cui alla lett. c) del comma 4 dell'art. 9.75 sono espresse come requisiti RS 8.1 e RS 8.2 all'Allegato B;



- le misure di cui alla lett. g) del comma 4 dell'art. 9.75 si applicano nei casi previsti all'art. 4.7, attraverso la realizzazione di opere il cui costo, risultante da computo estimativo, sia non inferiore al 2% del costo complessivo dell'intervento di trasformazione edilizia richiesto, come risultante dal computo estimativo da allegare al progetto. Le aree interessate e le opere da realizzare sono individuate dal Comune in attuazione di specifici programmi di realizzazione del Progetto di reti ecologiche comunali. In luogo della realizzazione diretta è ammessa la monetizzazione per importo equivalente. Il Comune disciplina la materia con apposita deliberazione di Consiglio Comunale;

- le misure di cui alla lett. i) del comma 4 dell'art. 9.75 sono dettate da apposito regolamento comunale.

2. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del comma 1 lett. b) e c) sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti dagli strumenti urbanistici (POC o RUE): tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici o alle quantità previsti negli ambiti urbanistici in cui le aree ricadono.

3. Nel caso di attuazione edilizia diretta, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e, all'atto del ritiro del permesso di costruire, deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la loro cessione al Comune entro l'ultimazione dei lavori; esse debbono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento ovvero possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste dal presente RUE. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal PUA e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune può stabilire motivatamente nel POC o nel RUE che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree e/o realizzazione di opere collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, in ambiti che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

#### **Art. 9.77 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA**

1. Le prestazioni delle infrastrutture stradali previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA, la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori dei medesimi interventi, sono determinate dal POC assumendo a riferimento il D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade" (G.U. 04/01/2002 e s.m.i.).

2. Le nuove infrastrutture stradali pubbliche che saranno previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA devono rispettare i seguenti standard minimi di qualità urbana ed ecologico ambientale:

- la strada di distribuzione principale dovrà essere fiancheggiata per almeno uno dei suoi lati da una fascia minima di m. 3 organizzata a verde pubblico con impianti arborei e/o arbustivi e provvista di impianto automatico di irrigazione;

- all'interno di ambiti residenziali la viabilità di distribuzione dovrà essere organizzata e attrezzata in funzione di obiettivi di moderazione del traffico propri di zona 30, secondo le specifiche del Regolamento viario del PGU.

3. In ogni caso le nuove strade di urbanizzazione devono essere provviste di illuminazione, canalizzazione delle reti tecnologiche ed energetiche, dei marciapiedi, su entrambi i lati.

4. In casi particolari, ove lo esiga la accidentata morfologia del terreno e le caratteristiche dell'insediamento (ad es. in ambito non residenziale) lo consentano, i marciapiedi possono essere previsti su un solo lato stradale qualora sull'altro non si aprano accessi pedonali ai lotti.

**Art. 9.78 - Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile**

1. A meno di diversa specifica disposizione del Regolamento Viario del PGTU, si osservano nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili le seguenti disposizioni:

- la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,50;
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 1 solo in corrispondenza di punti singolari condizionati da edifici o situazioni ambientali preesistenti, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.);
- in caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la larghezza minima di m. 1,50;
- i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere tali da offrire una superficie continua e non sdruciolevole;
- le piste ciclabili devono avere una larghezza mediamente non inferiore a 2,00 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 1,50 m.;
- le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
- nei casi di attraversamenti carrabili del percorso pedonale e della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovranno disporre le opportune segnalazioni, assicurando una adeguata intervisibilità tra il veicolo in manovra e la pista ciclabile.

**Art. 9.79 – Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:

- parcheggi pubblici;
- parcheggi pertinenziali;
- parcheggi privati non pertinenziali.

2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, a enti pubblici, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti, soggetti a limitazioni d'orario o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati. Nel caso delle funzioni di servizio (S) realizzate e gestite da soggetti pubblici o di rilievo pubblico, il Comune può consentire che i parcheggi pubblici prescritti restino in proprietà al soggetto realizzatore.

4. I parcheggi pubblici sono definiti di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria.

5. I parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (ovvero di urbanizzazione primaria) debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta al servizio delle funzioni esistenti e previste. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi

di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono. Il RUE determina, in relazione ai diversi usi, la quantità minima di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria prescritta negli interventi edilizi.

6. I parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento (ovvero di urbanizzazione secondaria) debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbano, le esigenze di sosta determinate dalla compresenza di funzioni di forte richiamo o dall'effetto di attrazione svolto dalle aree centrali urbane. Il POC e il RUE (quest'ultimo con riferimento agli IEU) determinano, nel rispetto delle disposizioni del PSC, la quantità di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria negli ambiti da essi disciplinati.

7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte per ciascun uso, essi non possono essere considerati, ai fini urbanistici, come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

8. I parcheggi pertinenziali sono normalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o diversa unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata all'unità immobiliare di cui sono pertinenza con un percorso pedonale privo di barriere architettoniche.

9. I parcheggi pertinenziali sono di norma riservati (Pr), ossia sono parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

10. In alcuni casi le norme di RUE o di POC possono stabilire che una quota dei parcheggi pertinenziali sia aperta all'uso comune (Pc), ossia venga destinata a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo disposizioni urbanistiche contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza non si svolge.

11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività economica privata consistente nell'offerta di parcheggio.

12. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25. Qualora l'applicazione dello standard determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità maggiore.

13. Nei parcheggi pubblici le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x5. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo nei parcheggi non disposti a pettine i posti auto all'estremità di una strada o corsia a fondo cieco non provvista di area di manovra non devono essere inferiori a m. 3x5

14. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso, interrate o fuori terra, anche multipiano. Qualora occorra realizzare parcheggi pertinenziali di uso comune accorpatisi per una capienza di oltre 100 posti auto, si prescrive che vengano realizzati in soluzione pluripiano al fine di ridurre l'estensione della superficie impermeabilizzata.

15. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono rispettare i seguenti standard:

- gli spazi di sosta dovranno essere separati, a mezzo di apposite cordonature, dalla viabilità, con la quale comunicheranno tramite specifici accessi; potranno essere realizzati in continuità con la sede stradale solo nelle strade di distribuzione interna secondo le disposizioni del Regolamento viario del PGTV;

- quota parte della superficie totale del parcheggio deve essere destinata a verde d'arredo in misura di 15 mq/100 mq nella quale devono essere impiantati, ove le distanze da confini e da edifici lo consentano, almeno 2 alberi, aventi ciascuno una superficie permeabile di insediamento non inferiore a mq 3;

- deve essere garantita la continuità dei marciapiedi al contorno o se non preesistono devono essere realizzate adeguate connessioni con i percorsi di mobilità pedonale.

16. Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla previsione di posti auto per disabili e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

17. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto dello standard sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come standard.

18. I parcheggi pertinenziali di uso riservato (Pr) devono essere costituiti per quota parte, secondo le disposizioni del RUE, da spazi coperti, realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, la formazione di un tappeto erboso con cespugli, ovvero dovrà essere attrezzata per congrui usi connessi alla funzione dell'edificio (parcheggio, piazzale, ecc.).

19. Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

20. Negli interventi edilizi trasformativi o che comunque comportino un aumento di Carico Urbanistico devono essere realizzati parcheggi pubblici e pertinenziali secondo le quantità prescritte per i diversi usi con le seguenti precisazioni:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono equiparati ai fini del reperimento dello standard agli interventi trasformativi;

b) negli interventi di ampliamento le quantità di parcheggi prescritte si intendono riferite alla Su aggiuntiva (o, a seconda del caso, alla SV aggiuntiva) e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto;

c) negli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati congiuntamente ad interventi di ampliamento o cambio d'uso con aumento del carico urbanistico di immobili unitari lo standard da assumere è quello degli interventi trasformativi;

d) qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso;

e) negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del carico urbanistico la superficie di parcheggio è parametrata sulla superficie di effettivo intervento, detratta la eventuale preesistente superficie a parcheggio, che sia stata realizzata in funzione dell'immobile, ovvero quella teorica corrispondente alla monetizzazione già effettuata in relazione a precedenti interventi edilizi.

#### **Art. 9.80 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici)**

1. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve dimensionare e localizzare le aree da cedere come somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; nel seguito non potranno essere autorizzati o

assentiti interventi che nel complesso del comparto determinino il superamento di tali quote massime e che ne propongano una differente localizzazione, se non previa variante al PUA.

2. Le aree di cessione per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art. 9.75, salvo il caso non ne sia prevista la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore il PUA e salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici (POC o RUE), devono essere sistemate con manto erboso secondo indicazioni degli uffici comunali.

3. Nelle aree di cessione per spazi aperti attrezzati a verde (di cui alla lett. f) comma 3 dell'art. 9.75) e sulla dotazione di verde pertinente la viabilità e i parcheggi (di cui alle lett. f) e g) del comma 2 e lett. h) comma 3 del medesimo art. 9.75) il soggetto attuatore deve assicurare la manutenzione, nei termini da definirsi nella convenzione relativa all'intervento, per un periodo di tempo comunque non inferiore a 3 anni dalla data di cessione.

#### **Art. 9.81 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali**

1. Nelle seguenti ipotesi il Comune, direttamente o su richiesta degli interessati agli interventi di trasformazione, può disporre che, in luogo del reperimento, attrezzatura e cessione delle aree di cui al comma 1 dell'art. 9.76, essi provvedano alla monetizzazione delle medesime aree e attrezzature:

a) qualora ciò sia previsto dal RUE nell'ambito interessato dall'intervento e nelle quantità ammesse;

b) qualora gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la totalità delle aree di cui alla lett. b) comma 1 dell'art. 9.76 su spazi idonei all'interno dell'area oggetto dell'intervento o l'impossibilità ad attrezzare superfici appositamente individuate dal RUE equivalenti a quelle non reperite, incrementate in misura corrispondente al valore totale da monetizzare. La dimostrazione deve essere redatta con una relazione contenente il calcolo delle superfici ed un elaborato grafico schematico che rappresenti l'area ed il volume dell'edificio opportunamente quotato. Nel caso in cui sia possibile, si potrà realizzare una quota delle dotazioni territoriali richieste e monetizzare la restante. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica l'impossibilità del reperimento di dette aree;

c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

d) nei casi di cui alla lett. e) quarto alinea comma 1 dell'art. 9.76, quando il soggetto che interviene non esegua direttamente le opere concordandole preventivamente con il Comune.

2. La monetizzazione, qualora ammessa dalle presenti norme, si applica ai soli casi di attuazione edilizia diretta e di intervento edilizio unitario. Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.

3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa solamente nei seguenti casi:

a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo, qualora consentito, del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e agli interventi di recupero di edifici preesistenti.

4. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali il Comune può consentire la realizzazione degli interventi edilizi previa monetizzazione, effettuata con le medesime modalità e corrispettivi previsti per i parcheggi pubblici, delle aree ed opere, limitatamente ai seguenti casi:

- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici storici di cui all'art. 5.2;

- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici compresi nel perimetro di nuclei storici;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU qualora l'esiguità delle superfici da reperire non consenta l'effettiva utilizzazione delle stesse.

5. Le risorse finanziarie acquisite dai Comuni attraverso la monetizzazione dovranno essere riservate alla realizzazione delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento, fatto salvo il caso di cui alla lett. d) del comma 1 precedente, nel quale la destinazione dei proventi della monetizzazione attiene la realizzazione del Progetto di reti ecologiche comunale.

## **CAPO IV - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

### **Art. 9.82 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e il proprietario, non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro, di attuare interventi:
  - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi
  - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza tende, tendoni, insegne, ecc.
4. I proprietari degli immobili di cui ai commi 2 e 3 provvedono a presentare la denuncia di inizio attività, ove richiesto, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.
5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal comma precedente sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla L.R. n. 16/2002, secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della medesima legge.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede su ordinanza del Sindaco mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento. In caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

### **Art. 9.83 - Conservazione degli elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e messi in evidenza. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

### **Art. 9.84 - soppresso**

**Art. 9.85 - Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
3. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
4. I balconi aperti e le pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m 3,5 dall'eventuale marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o nel caso lo stesso non sia rialzato o protetto dalla sede stradale l'altezza minima è di m 4) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m 2,10. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede per m 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e coordinati per fronti unitari di via o piazza secondo le disposizioni del Comune emanate anche attraverso l'approvazione del Regolamento comunale per l'arredo urbano.

**Art. 9.86 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e degli edifici da ricostruire dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti conformi o diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere, nel rispetto comunque delle disposizioni relative alle distanze minime dalle strade e dai confini.

**Art. 9.87 - Coperture, canali di gronda, pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Per quanto attiene nuove aperture realizzate nelle falde di copertura degli edifici, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza.
3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque



meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono essere permesse, a giudizio del responsabile dello sportello unico, situazioni di scarico in vasconi o in cisterne.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale e devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.

#### **Art. 9.88 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei vani seminterrati che si affacciano su spazi pubblici dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle parti di fronte fuori terra e senza sporgenze dal vivo dei muri.
2. Eventuali luci orizzontali calpestabili dovranno presentare superficie uniforme priva di fenditure e discontinuità.

#### **Art. 9.89 - Tabelle stradali**

1. Il Comune può collocare sui fronti degli edifici tabelle con la denominazione dell'area di circolazione; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutte, danneggiate o rimosse per cause loro imputabili.
2. L'esposizione, in vista al pubblico, di tabelle che indicano l'area di circolazione è soggetta alla procedura prevista dall'art. 41 del D.P.R. 30/05/1989 n. 223 – Regolamento anagrafico. La presente disposizione si applica anche se le stesse sono esposte su proprietà privata.

#### **Art. 9.90 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, arredi esterni, depositi a cielo aperto**

1. Il Comune può disciplinare la materia oggetto del presente articolo con il Regolamento comunale per l'arredo urbano o con specifici regolamenti o deliberazioni, in assenza dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte.

#### **Art. 9.91 - Passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada. Ai fini della conservazione della funzionalità viabilistica, qualora vi siano alternative di immissione su strade di differente livello gerarchico, è da preferirsi, in termini generali e di indirizzo, la soluzione che interessa direttamente la strada di livello gerarchico inferiore.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con

scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5 metri, atto alla sosta di un'autovettura fatta salva la possibilità di consentire lunghezze minori in casi particolari valutati dagli Uffici Comunali competenti.

3. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

#### **Art. 9.92 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali situati a livello del pavimento.

2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi manufatti o depositi o oggetti di alcun tipo.

4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

#### **Art. 9.93 - Recinzioni e cancelli**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente nel fronte strada. Non devono presentare, se non a difesa degli immobili per i quali sono previsti specifici requisiti di sicurezza pubblica, fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada previste dal Codice della Strada e dagli strumenti urbanistici comunali, nonché richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2. Le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti su strada urbana in muro pieno non debbono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e m 1,50 negli altri casi. Le medesime recinzioni in area extraurbana devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

3. Nelle nuove recinzioni e nei rifacimenti di recinzioni esistenti realizzati in siepe viva, l'eventuale rete metallica, ove consentita, deve essere posta sul lato interno della siepe stessa, che non deve occupare il suolo pubblico.

4. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici fuori ed entro il territorio urbanizzato e urbanizzabile, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, salvo i casi previsti dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

5. All'esterno del perimetro del territorio urbano le nuove recinzioni, ove consentite, possono essere realizzate solo:

- in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere;
  - in legno;
  - con modalità tali da consentire il transito alla fauna di piccola dimensione.
6. Nel caso di lotti posti all'intersezione tra due o più strade di uso pubblico o comunque in casi di pericolosità per la circolazione stradale valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il medesimo potrà imporre misure cautelative ulteriori e specifiche nella realizzazione di recinzioni, cancelli ed elementi vegetali.
7. Nei PUA e negli IEU le recinzioni e gli ingressi ai lotti devono essere progettati in modo unitario.

#### **Art. 9.94 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione, rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

#### **Art. 9.95 – Organizzazione del verde privato**

1. Il verde privato è disciplinato da apposito Regolamento del verde che definisce tra l'altro:
  - i contenuti e la forma del progetto relativo alla componente verde da includere nei PUA e nella documentazione del progetto edilizio;
  - le essenze vegetali ammesse, favorite o escluse nelle diverse tipologie di intervento, in funzione degli obiettivi perseguiti;
  - le tipologie di elementi arborei o arbustivi, anche non vincolati, per le quali sono previste forme di tutela e di preventiva autorizzazione degli interventi;
  - le sanzioni per l'inosservanza delle disposizioni.
2. Nel caso di lotti all'intersezione tra due o più strade di uso pubblico o comunque in casi di pericolosità per la circolazione stradale valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il medesimo potrà imporre misure cautelative specifiche nella realizzazione del verde (piantumazione di speci vegetali con un ridotto sviluppo in altezza, mantenimento dei coni di visuale, ecc.)

#### **Art. 9.96 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari**

1. Tutti gli immobili, composti da più unità abitative, oggetto di interventi edilizi che interessino l'intera unità edilizia, si avvalgono prescrivibilmente nell'installazione di antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, di impianti centralizzati siano essi convenzionali o comprendenti antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, installando o utilizzando reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative.

2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve in ogni caso ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, osservando in particolare le seguenti disposizioni:

a) le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

b) le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate e i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se, in interventi su edifici esistenti, sono collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente protetti e saldamente ancorati;

c) sono vietate in ogni caso le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada pubblica. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili da pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tale fatto occorre produrre una dimostrazione grafica. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio comunale competente le soluzioni più adeguate,

d) è vietata (a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche) l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico - artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;

e) le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro;

f) le antenne paraboliche, i convertitori e i relativi supporti ad aste devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura;

g) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata, a garanzia ed affidabilità del prodotto, la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie totale;

h) in tutti i casi le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dal DM n. 37 del 22 gennaio 2008.

3. Per le installazioni esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il Comune può provvedere, con priorità per i nuclei storici e per le aree di più intensa frequentazione e a maggiore visibilità, a definire un programma di progressiva messa a norma, con riferimento alle disposizioni di cui alle lett. e), f), g) del sesto comma.

4. A tal fine e in tali ambiti, il Comune potrà invitare i proprietari di antenne paraboliche a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'Amministrazione.

#### **Art. 9.97 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile (aspiratori, aeratori, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale osservando in particolare le seguenti disposizioni:

- a) è vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile in sporgenza sulle facciate degli edifici o in altra posizione visibile dal piano della strada pubblica;
- b) i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche assimilabili quando non possano essere collocati sul versante opposto alla pubblica via devono essere realizzati ad incasso con mascheratura;
- c) quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui alle lettere a) e b) precedenti dovranno valutarsi con gli Uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate;
- d) gli impianti devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti: in particolare devono essere curati l'insonorizzazione e lo scarico di aria o altre emissioni.

#### **Art. 9.98 - Aree condominiali**

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici o complessi edilizi aventi 8 o più alloggi dovranno essere previsti:
- locali al coperto per le sale di riunione e attività condominiali, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e funzioni assimilabili, nella misura di mq 3 per alloggio;
  - la destinazione ad uso condominiale, in prevalenza a verde, di una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria scoperta dell'area di intervento, esclusa la quota destinata agli accessi e alla sosta veicolare, salvo quanto diversamente disposto dal POC per gli ambiti da esso disciplinati.
3. Con riferimento agli immobili ed alle suddette aree dovrà essere trascritto apposito vincolo alla Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Art. 9.99 – Spazi di passaggio pedonale di uso comune**

1. I pedonali, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pedonale di uso comune esterni agli edifici devono essere lastricati con materiali antisdrucchiolevoli. Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari. I percorsi pedonali di uso comune devono avere di norma larghezza non inferiore a m 1,50 e devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalle norme relative all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

#### **Art. 9.100 - Recupero dei sottotetti**

1. I sottotetti esistenti, per i quali sia stata emessa dichiarazione di fine lavori, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11 del 06/04/1998 possono essere recuperati a fini abitativi solo negli edifici a tale data destinati in prevalenza ad usi appartenenti alla funzione R nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza utile netta media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. All'esterno del territorio urbano l'altezza netta media per i locali di abitazione è ridotta a m. 2,20. L'altezza utile netta media è

calcolata, ai fini del presente articolo, dividendo il volume utile medio della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie relativa;

- rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16

2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazione edilizia e comportano la corresponsione del contributo di cui all'art. 10.38 successivo e il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 9.76.

#### **Art. 9.101 – Depositi di materiali**

1. I depositi di materiali di uso temporaneo, di scarto o in fase di movimentazione non sono consentiti nelle aree pertinenziali delle zone residenziali. Nelle zone produttive sono ammessi nelle aree non visibili da strade o spazi pubblici e devono essere disposti con ordine nel rispetto del decoro e dell'igiene pubblica e del suolo e dell'incolumità delle persone.

#### **Art. 9.102 – Numeri civici**

1. Gli accessi agli edifici aventi le caratteristiche indicate in specifico atto comunale devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente idoneamente posizionati, preferibilmente in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro.

2. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato sia occupato, il proprietario deve presentare all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) apposita domanda per ottenere l'indicazione della numerazione. Ottenuta l'indicazione del numero civico, il proprietario deve provvedere, a proprie spese, all'acquisto e alla esposizione dello stesso. L'indicatore applicato sul fabbricato dovrà essere mantenuto visibile; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

#### **Art. 9.103 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici**

1. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi pubblici a servizio di attività di esercizio pubblico e attività ricettive saranno regolamentate dal Comune nell'ambito del Regolamento dell'arredo urbano ovvero con specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale con le quali saranno determinate le caratteristiche, i criteri di decoro, omogeneità, funzionalità da osservare nei diversi ambiti del territorio urbano, valutando anche le particolari situazioni che possono presentarsi e senza detrimento della funzionalità e accessibilità degli spazi pedonali, disponendo in ogni caso che le strutture in oggetto interessino il solo spazio antistante le vetrine di pertinenza del singolo esercizio pubblico.

#### **Art. 9.104 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere**

1. Negli interventi di demolizione con o senza ricostruzione di volumi vuoti per pieno superiori a 100 mc deve essere previsto il conferimento dei materiali di demolizione non reimpiegati in cantiere e nella nuova opera edilizia o in altri cantieri a ditta specializzata nella selezione, frantumazione recupero e/o smaltimento.
2. E' vietato l'interramento in fase di cantiere aperto e in chiusura dello stesso di materiali di scarto e rifiuti non degradabili del processo di costruzione.

#### **Art. 9.105 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti**

1. Nei Piani urbanistici attuativi devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani aventi i seguenti requisiti:
  - devono essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
  - devono essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate;
  - devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale senza pregiudizio per la circolazione pedonale;
  - devono presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree frequentazione pedonale;
  - devono essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.
2. La ubicazione, il numero e il dimensionamento di tali spazi devono essere concordati con gli uffici competenti.
3. Nelle parti del territorio comunale ove è organizzato il sistema di raccolta "porta a porta" gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di recupero edilizio o di rifacimento delle recinzioni o dei passi carrai dovranno prevedere la realizzazione di un locale di deposito con accesso diretto dalla via pubblica da adibire allo scopo; dimensioni e caratteristiche saranno concordate con gli uffici comunali competenti.

#### **Art. 9.106 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private**

1. Gli enti o i soggetti privati proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
2. Le strade private in territorio urbano a servizio di più unità edilizie devono avere larghezza minima di m. 5 e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
3. Le strade private in territorio urbano a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m. 10 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

4. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle misure regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

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

7. Ai fini della conservazione della funzionalità viabilistica, qualora vi siano alternative di immissione di strade private su strade pubbliche di differente livello gerarchico, è da preferirsi, in termini generali e di indirizzo, la soluzione che interessa direttamente la strada di livello gerarchico inferiore.

#### **Art. 9.107 - Rete e impianti per le telecomunicazioni**

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb (impianti per la telefonia Gsm, Dcs e Umts, sistemi punto-multi punto, televisione digitale palmare o Dvb-H, sistemi Wi-Max, ecc.), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:

##### ***a) Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati.***

La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:

- su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50 m;

- su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50 m;

- in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.

La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture abitabili, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità.

La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro.

Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:

- riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;

- aumento della compostezza;

- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante;

- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico;

- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell'edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo);

- eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;

- uso minimo di tiranti;



- in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;

- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell'impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra.

In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

**a) Aree e impianti per l'emittenza radiotelevisiva.**

I siti di emittenza radiotelevisiva sono individuati dal Piano di localizzazione delle emittenti radiotelevisive (Plert) e smi. e secondo la disciplina generale di cui all'art. 8.31 del PSC.

È possibile l'attivazione di procedura espropriativa di tali perimetri e delle aree di accesso, ai sensi dell'art. 5 della Lr 30/2000, e la concessione in diritto di superficie ai soggetti gestori, nel rispetto delle pari opportunità tra i soggetti esercenti.

Gli impianti di emittenza radiotelevisiva nonché le riconfigurazioni dei medesimi sono soggetti a procedura di autorizzazione unica di cui al Dpr 447/1998, tenendo conto di questi ulteriori criteri:

- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l'attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;

- realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;

- razionalizzazione dei singoli siti di emittenza posti nelle immediate vicinanze;

- rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;

- soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a "reti di comunicazione elettronica a uso privato" (Dlgs. 259/2003, titolo III);

- monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

## **Art. 9.108 - Distanze minime**

### **1. Distanze minime dal confine di proprietà**

Negli interventi manutentori e negli interventi conservativi la distanza sarà uguale a quella preesistente

Negli interventi trasformativi e negli interventi adeguativi che interessino il fronte rivolto al confine la distanza deve essere maggiore o uguale a m. 5,00

Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di ricostruzione o ampliamento in elevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari come vincolo istituito sui terreni della proprietà confinante interessata ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire, è consentito costruire con valori inferiori a quello sopra indicato fino ad un minimo di m. 1,50, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici, fatto salvo quanto previsto in relazione alle distanze da pareti antistanti.

### **2. Distanza minima fra pareti antistanti di due edifici**

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

a) negli interventi manutentori e in quelli conservativi la distanza sarà uguale a quella preesistente;

b) negli interventi adeguativi e trasformativi quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12,00 la distanza sarà maggiore o uguale a m. 10,00;

c) negli interventi adeguativi e trasformativi quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00 la distanza sarà maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti, con un minimo di m. 10,00;

Gli interventi adeguativi e quelli di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti b) e c) precedenti a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione modificata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai punti b) e c) precedenti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

Nei casi di cui ai punti a), b) e c) precedenti qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m. 3,00.

Nei casi di cui ai punti b) e c) precedenti il valore da rispettare può essere ridotto a ml 3,00 qualora si tratti della distanza fra l'edificio principale di una Unità Edilizia ed un corpo di fabbricato pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra o seminterrato e che contenga solo superfici accessorie, ovvero fra due corpi di fabbrica pertinenziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

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

### **3. Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade**

Le distanze minime, da osservarsi negli interventi trasformativi, tra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli motorizzati, salvo prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunali, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15,
- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

2. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nei confronti della viabilità interna, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano urbanistico attuativo.

### **4. Deroghe alle distanze**

Le norme di cui ai precedenti commi relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art. 10.30 successivo);
- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica.

Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi all'interno di complessi unitari di edifici che formino oggetto di PUA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse in funzione del raggiungimento di obiettivi di maggiore qualità urbanistica ed edilizia e comunque in subordine alle verifiche di cui all'art. 9.4 comma 1, lett. q).

## **TITOLO 2 – PROCEDIMENTI EDILIZI**

### **CAPO I - ORGANI E LORO FUNZIONI**

#### **Art. 10.01 – Competenze, procedure e adempimenti**

1. I successivi articoli, di cui al presente Titolo, disciplinano i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di controllo della loro conformità edilizia e igienico sanitaria ed i requisiti tecnici prestazionali.

#### **Art. 10.02 – Sportello unico per l'edilizia e Sportello unico per le attività produttive**

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia e allo sportello unico per le attività produttive disciplinato dal D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni.

2. Il Comune, attraverso lo Sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. n. 447/1998 e successive modifiche, sono presentate allo Sportello unico per le attività produttive che gestisce gli aspetti edilizi del procedimento. Lo Sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative e operative fissate dal Comune.

4. Rientrano nelle competenze dello Sportello unico per le attività produttive le procedure autorizzative relative alla localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, alla loro realizzazione, ristrutturazione ed ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché all'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso impresa di tutti quegli impianti relativi ad attività di produzione di beni e servizi ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni. Le procedure per l'esecuzione delle suddette attività sono da riferirsi a quanto disposto dal D.P.R. n. 447 del 20/10/1998 e s.m.i.

5. Le richieste di atti abilitativi e le denunce di inizio attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni.

6. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.

#### **Art. 10.03 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti,

ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in tema di qualità urbana, architettonica, edilizia e paesaggistica.

2. In campo urbanistico la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere su:

a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti (parere facoltativo, su richiesta del Responsabile del procedimento interessato); b) Strumenti urbanistici operativi ed attuativi e loro varianti (parere obbligatorio e non vincolante);

c) Strumenti urbanistici di settore (parere facoltativo, su richiesta del Responsabile del procedimento interessato);

d) Atti per i quali è previsto per legge il parere.

3. In campo edilizio la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere, limitatamente agli aspetti formali, compositivi, estetici ed architettonici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere, secondo gli indirizzi predeterminati.

4. In particolare la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere di competenza su tutti gli interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D.Lgs 490/99 articolo 139 e 146 (parere al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche).

5. Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:

a) Interventi di nuova costruzione nonché ampliamenti di edifici esistenti negli ambiti rurali di rilievo paesaggistico e negli ambiti rurali periurbani;

b) Interventi conservativi sugli edifici di interesse storico di cui all'art 5.2 e sulle relative pertinenze di cui all'art. 5.5;

c) Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico di cui all'art. 5.2 comma 1 lett. a);

d) Tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire nei nuclei storici di cui all'art. 5.1, nelle discontinuità del sistema insediativo e varchi visivi di cui all'art. 4.11 delle norme del PSC e nell'Ambito di studio per la definizione del progetto di parco fluviale del medio corso del Panaro di cui all'art. 4.12 delle norme del PSC;

e) Interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi relativi ad interventi di cui ai punti precedenti, qualora vengano alterati in modo significativo gli aspetti architettonici, morfologici e l'unitarietà dei prospetti, per quanto attiene gli aspetti strutturali, il sistema delle forature e l'uso dei materiali di finitura;

f) Interventi sulla viabilità panoramica di cui all'art. 8.28, sulla viabilità storica di cui all'art. 8.29, sui canali storici di cui all'art. 8.31, sugli elementi della centuriazione di cui all'art. 8.32

g) Interventi oggetto di deroga comunale;

h) Opere di urbanizzazione e infrastrutturazione negli ambiti di cui ai punti a) e d) precedenti. Sono escluse dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio le opere previste in attuazione di interventi edilizi diretti, qualora non riguardino realizzazione di manufatti e sistemazione di spazi visibili da spazi pubblici.

i) Progetti relativi a manufatti ed elementi di arredo urbano da inserire negli spazi pubblici del territorio comunale;

j) In ogni altro caso previsto dalle presenti norme.

Per il punto i), qualora il Comune si sia dotato di Piano per l'arredo urbano e di Piano del colore, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non è dovuto per le parti degli interventi conformi a detti piani.

6. Non è necessario acquisire un nuovo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nell'ambito delle procedure dei titoli abilitativi, quando i progetti non contengono modifiche significative dal punto di vista formale, compositivo, architettonico, dei materiali di finitura e dell'inserimento nel contesto urbano e ambientale, rispetto agli elaborati presentati per la richiesta della valutazione preventiva.

7. Per interventi di restauro e risanamento conservativo degli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs 490/1999 e ss.mm., già soggetti al parere della competente Soprintendenza, non è necessario acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### **Art. 10.04 – Documento guida**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula un documento guida nel quale vengono indicati i criteri che la stessa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.
2. Il documento definisce tra l'altro:
  - a) criteri e procedure per eventuali supplementi di istruttoria nei seguenti casi:
    - modalità per la convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per chiarimenti relativi gli elaborati presentati,
    - necessità di sopralluogo,
    - integrazione degli elaborati;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva;
  - c) regolamentazione delle varianti progettuali;
  - d) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - e) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, definizione dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, analisi del rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, ecc.);
  - f) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
3. Il Documento guida contenente la dichiarazione di indirizzi deve essere approvato dalla Giunta comunale.
4. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero un proprio documento guida, continuerà a valere quello formulato dalla precedente Commissione.
5. Al termine del proprio mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio perché possa servire anche per eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

#### **Art. 10.05 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è istituita e la sua composizione è approvata dalla Giunta Comunale, su proposta del Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale, ed è composta da sei componenti, di cui cinque scelti, in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, in materia di urbanistica, architettura, restauro, beni culturali e paesaggio, tutela ambientale. Presidente della Commissione è il Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale o suo delegato.
2. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare, e le persone che svolgono attività professionale

prevalente nel territorio del Comune. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

3. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio rimane in carica per cinque anni. È fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 3 della L. n. 444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.

4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvedono alla loro sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, e per il solo periodo della durata in carica della Commissione stessa.

5. Partecipano ai lavori della Commissione i tecnici comunali istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

6. La selezione dei componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio avverrà secondo la seguente procedura:

a) Con avviso pubblico affisso all'Albo pretorio del Comune e diffuso presso tutti gli Ordini professionali competenti viene data comunicazione della volontà di nominare la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

b) Gli interessati presenteranno la domanda entro i termini previsti dall'avviso, allegando un curriculum professionale che verrà valutato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale.

7. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio la Giunta procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

#### **Art. 10.06 – Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce su convocazione scritta del Presidente, da comunicarsi almeno 4 giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione accertata la presenza di almeno la metà dei membri, ed in seconda convocazione accertata la presenza di almeno un terzo dei membri.

2. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza dei voti. In caso di parità prevale ed è determinante il voto del presidente.

3. L'ordine del giorno viene reso disponibile il giorno stesso della seduta ed indica l'elenco dei progetti da sottoporre all'esame della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento, il seguente parere:

a) Parere favorevole con eventuali motivazioni.

b) Parere favorevole con prescrizioni, osservazioni, suggerimenti.

c) Parere sospensivo per supplemento di istruttoria, richiesta di integrazioni o di modifiche progettuali.

d) Parere contrario, motivato.

5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, con l'eccezione delle valutazioni preventive, è chiamata ad esprimersi solo una volta acquisiti i pareri obbligatori, e successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici Comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.

6. Per gli interventi su immobili soggetti a denuncia di inizio attività il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dovrà essere acquisito mediante richiesta di valutazione preventiva.

7. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni non sostanziali che comportino la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

8. Il componente la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla seduta e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

9. Le sedute della Commissione per la qualità architettonica e 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.

10. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti. Ove richiesto da uno o più membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il verbale deve contenere il numero dei voti favorevoli, di quelli contrari e degli astenuti, con il diritto da parte di ciascun membro di far annotare nel verbale il proprio voto e le relative motivazioni.

11. I pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al progettista.

In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente, non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento, previsto dall'art. 24 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31.

## CAPO II – VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 10.07 - Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta del rilascio del permesso di costruire, preliminarmente ad esse, può chiedere allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.
2. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, o non esaustiva, può chiedere per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In tal caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della richiesta. Al titolare viene inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la lettera con il parere relativo alla valutazione.
4. Decorso inutilmente il termine complessivo dell'istruttoria, la valutazione preventiva si intende rilasciata favorevolmente.
5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva rilasciata o nella relazione tacitamente assentita. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici comunali inerenti l'immobile oggetto di intervento.
6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, la cui ricevuta dovrà essere presentata al momento di consegna della pratica.

### Art. 10.08 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in duplice copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b) rilievo dell'area, almeno in scala 1:500 (1/1000 per gli interventi in territorio agricolo), con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle strade interne e limitrofe al lotto, delle alberature esistenti, della rete idrografica superficiale, dell'uso del suolo, della morfologia e delle altre caratteristiche ritenute necessari al fine della definizione del progetto di cui alla lett. g);
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni nelle parti più significative;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, contenenti le soluzioni di massima, redatti in scala adeguata per tutte le piante, con indicazione delle funzioni dei locali, per tutti i prospetti e per le sezioni più significative (almeno due).



## **CAPO III - TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 10.09 – Titoli abilitativi**

1. Salvi i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, tranne i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. Sono titoli abilitativi il permesso di costruire (P.d.C.), la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e la denuncia di inizio attività (D.I.A.).
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.

#### **Art. 10.10 – Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui alla L. n. 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la S.C.I.A. o la D.I.A. ed eseguire i relativi lavori (il promittente d'acquisto provvisto di delega del proprietario può presentare richiesta con l'impegno a presentare gli atti relativi alla piena titolarità del bene prima del rilascio del permesso costruire).
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti, diversi dal proprietario, contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia

di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.

5. L'amministrazione Comunale ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **Art. 10.11 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio del permesso di costruire.

2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la S.C.I.A. o per la D.I.A., e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

3. Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, di cui alla L.R. n. 37/2002. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando prescritto.

#### **Art. 10.12 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma**

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, disciplinato dall'art. 37 della legge regionale n. 20/2000.

2. L'atto approvativo dell'accordo di programma, redatto ai sensi dell'art. 40 delle L.R. n. 20/2000, per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di permesso di costruire, quando sia esplicitamente dichiarato.

### **SEZIONE II – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

#### **Art. 10.13 - Interventi soggetti segnalazione certificata di inizio attività e a denuncia di inizio attività**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.):

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ad eccezione di quelli considerati attività edilizia libera ai sensi dell'art. 9.9 precedente;
- b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora:
- interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del Dlgs n. 22/01/2004 n. 42,
  - interessino gli edifici storici individuati dagli strumenti urbanistici comunali,
  - riguardino elementi strutturali dell'edificio,
  - alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, i muri di cinta e le tettoie o pensiline di copertura degli accessi alle aree private, le cancellate, i muri di contenimento fino a m. 3 (ad eccezione degli interventi riguardanti immobili collocati nei nuclei storici e nelle pertinenze degli edifici storici esterni ai nuclei storici);
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia configurati dall'art. 3 comma 1 lett. c del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ("ristrutturazione leggera");
- e) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla LR n. 11/1998;
- f) i mutamenti d'uso senza opere (ad eccezione degli interventi riguardanti immobili collocati nei nuclei storici e gli edifici storici esterni ai nuclei storici);
- g) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- h) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- i) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera previste agli artt. 18 e 19 della L.R. n. 31/2002;
- j) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei nuclei storici;
- k) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione (compresi gli impianti sportivi a servizio dell'unità immobiliare) secondo quanto disposto dalla lett. 6.6) dell'Allegato alla L.R.n. 31/2002;
- l) i significativi movimenti di terra senza opera non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
- m) la realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi, come definiti all'Allegato C alle presenti norme.
2. Possono essere attuati con D.I.A., oltre che con Permesso di costruire, le seguenti attività:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia configurati dall'art. 10 comma 1 lett. c del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ("ristrutturazione pesante");
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili non compresi nei nuclei storici;
  - le occupazioni di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
  - gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.

#### **Art. 10.14 – Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività e della denuncia di inizio attività**

1. La segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o la dichiarazione di inizio attività (D.I.A.), corredate dai documenti ed elaborati indicati nell'Allegato F alle presenti norme, sono presentate dal proprietario dell'immobile o da chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso,

rispettivamente al momento dell'inizio dei lavori ovvero almeno trenta giorni prima allo Sportello unico per l'edilizia.

2. All'utente verrà consegnata ricevuta di presentazione.

3. La S.C.I.A. e D.I.A. hanno un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende la data di presentazione nel caso della S.C.I.A. e il trentunesimo giorno dalla data di presentazione nel caso della D.I.A., salvo interruzione dei termini per integrazione.

4. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.

5. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova S.C.I.A. o D.I.A.

6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, occorre per dare inizio ai lavori il rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro trenta giorni). Ove tali atti non siano favorevoli, la S.C.I.A. e la D.I.A. sono prive di effetti.

7. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va allegato alla S.C.I.A. o alla D.I.A..

#### **Art. 10.15 - Controllo sugli interventi oggetto di segnalazione certificata di inizio attività e di denuncia di inizio attività**

1. Qualora la documentazione presentata risultasse incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A., il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta viene inviata una sola volta.

3. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro 30 giorni dalla data di presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A. o dalla data di ricevimento della documentazione integrativa richiesta, notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato qualora accerti l'inammissibilità della S.C.I.A. o della D.I.A., l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la S.C.I.A. o la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

4. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica utilità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

5. Con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato.

#### **Art. 10.16 – Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla D.I.A., si applicano le procedure previste dall'art. 17 della L. R. 23/2004. La richiesta di sanatoria comporta il rilascio di un provvedimento con il quale, vengono applicate le sanzioni previste al comma 3 lett. a), b), c) dell'articolo medesimo.

### **SEZIONE III – PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 10.17 – Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permessi di costruire gli interventi edilizi non assoggettabili ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a denuncia di inizio attività.
2. Sono soggetti a permesso di costruire, in particolare:
  - a) gli interventi trasformativi come definiti all'Allegato C alle presenti norme, eccetto quelli riguardanti le pertinenze il cui volume non sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;
  - b) gli interventi di nuova urbanizzazione;
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti immobili collocati nei nuclei storici o nelle pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici;
  - e) gli interventi di demolizione riguardanti immobili collocati nei nuclei storici;
  - f) gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
  - g) gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico;
  - h) gli interventi di restauro scientifico;
  - i) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - j) gli interventi di sopraelevazione parziale;
  - k) gli interventi di parziale modifica della sagoma
  - l) gli interventi di risanamento delle aree libere;
  - m) gli interventi di ripristino tipologico;
  - n) i mutamenti d'uso con opere;
  - o) i mutamenti d'uso senza opere se riguardanti immobili collocati nei nuclei storici o edifici storici esterni ai nuclei storici;
  - p) le recinzioni, i muri di cinta e le tettoie o pensiline di copertura degli accessi alle aree private, le cancellate, i muri di contenimento riguardanti immobili collocati nei nuclei storici e nelle pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici.
3. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire, le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come essenziali ad esclusione di quelle sottoposte a D.I.A.

#### **Art. 10.18 – Richiesta del permesso e documentazione da allegare**

1. La richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia.
2. L'Allegato F alle presenti norme elenca i documenti da allegare alla richiesta di permesso di costruire.
3. In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.

**Art. 10.19 – Elaborati di progetto**

1. Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto in duplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di abrasioni o riporti.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
3. Gli elaborati di progetto richiesti sono indicati nell'Allegato F alle presenti norme.
4. Quando il tipo di intervento li renda necessari, secondo quanto esplicitato nelle norme del RUE è inoltre richiesto un Progetto degli elementi di dotazione ecologica previsti per gli interventi edilizi comportanti significativo aumento del carico urbanistico negli ambiti extraurbani, così come richiesto all'art. 4.7.
5. Per interventi su edifici vincolati ai sensi degli artt. 5.2, gli elaborati di progetto contengono inoltre i seguenti:
  - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con indicazioni di muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante, oltre alle essenze vegetali presenti, qualificate per specie, stato e dimensioni;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica;
  - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.
6. Per interventi nei crinali principali e relative fasce di protezione di cui all'art. 8.25 i progetti dovranno contenere una apposita Relazione di valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento progettato sullo scenario d'insieme e in particolare sulla visuale del sito, sulla vegetazione, sulla morfologia e sull'idrologia. Tale Relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a) uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;
  - b) geomorfologia dell'area interagente con l'intervento redatta in scala 1:1.000 con indicazione dei processi dinamici, quiescenti o potenziali e di eventuali forme residuali di antichi processi, delle rocce affioranti e delle coperture con qualificazione litologica e tessiturale, dei fossi e delle sorgenti;
  - c) vegetazione, censita nel medesimo intorno trattato nella carta dell'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in scala 1:1.000;
  - d) documentazione fotografica a colori da più punti di vista e da conveniente distanza con direzione verso l'area di intervento;

- e) individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti al fabbricato e/o all'area oggetto di intervento;
- f) rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopraccitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento o inserimento fotorealistico del modello tridimensionale dell'opera da realizzare;
- g) breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

Per i soli casi di ampliamento di edifici esistenti non sono richiesti i documenti di cui alle lett. a), b), c).

7. Nella progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio soggetti a permesso di costruire all'interno degli areali di protezione circostanti i tratti di viabilità panoramica, di cui all'art. 8.27 dovranno essere prodotti elementi di analisi da parte del tecnico progettista tali da consentire la valutazione della eventuale modificazione della percezione visiva dalla viabilità panoramica. In particolare dovrà essere prodotta:

- a) documentazione fotografica a colori da più punti di vista lungo la viabilità interessata con direzione verso l'area interessata dall'intervento;
- b) individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti al fabbricato e/o all'area oggetto di intervento;
- c) individuazione del fabbricato o aree oggetto di intervento sulla cartografia sopraindicata;
- d) rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopraccitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento o inserimento fotorealistico del modello tridimensionale dell'opera da realizzare;
- e) breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

8. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in duplice copia, riducibili in formato UNI A4, sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consente l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione;
- i) illustrazione e certificazioni – anche direttamente fornite dal produttore – delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

**Artt. 10.20 e 10.21 – soppressi****Art. 10.22 – Istruttoria**

1. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del registro assegnato.
2. Al momento della presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire, va comunicato al soggetto avente titolo il nominativo del Responsabile del procedimento.
3. Quando la richiesta di rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli Enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una Conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.
4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere siano regolarmente sottoscritti da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata e agli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.
5. Il Responsabile del Procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.
6. Entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'ASL e il parere del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco, quando dovuto. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto. Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
7. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposta relazione.

**Art. 10.23 – Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**



1. In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n. 477/1995 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerate attività produttive soggette a preventiva valutazione:
  - a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale e industriale;
  - b) le attività agricole e zootecniche, sia aziendali che intensive, e le attività agroalimentari;
  - c) le attività di servizio specializzate quali: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche private, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, nonché campeggi;
  - d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
  - e) le attività terziarie-commerciali aventi SU > 400 mq, le attività di magazzinaggio e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR n. 215/1988, le attività amministrative e direzionali quando presentano SU > 300 mq;
  - f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato, gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami, i cimiteri, gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.
2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati dal Responsabile del procedimento agli enti interessati, a seguito della richiesta di permesso di costruire, al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/1982 modificata e integrata.
3. Gli enti interessati si esprimono in merito al progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute entro trenta giorni dal ricevimento. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti richiesti. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca, entro i successivi 10 giorni, una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.
- 1 Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 10.24 – Rilascio o diniego**

1. Il permesso di costruire è rilasciato, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi. Al titolare viene inviato, per raccomandata con avviso di ricevimento, l'invito per il ritiro del permesso. Entro sessanta giorni dal ricevimento della raccomandata, il titolare (o suo delegato) deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. Per data di rilascio si intende la data nella quale viene emesso il provvedimento da parte del dirigente (o di un suo delegato). In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Dirigente può prorogare tale termine per un periodo massimo di 60 giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.
2. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
3. Il permesso di costruire viene ritirato, previo espletamento degli adempimenti indicati nella comunicazione e previo pagamento del contributo di costruzione.
4. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.
5. Prima dell'inizio dei lavori il permesso di costruire dovrà essere ritirato.

**Art. 10.25 – Silenzio – assenso**

1. Decorso inutilmente il termine complessivo di settantacinque giorni per il rilascio del provvedimento finale, fatti salvi i termini sospensivi previsti all'art. 10.22, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

**Art. 10.26 – Efficacia del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di fine lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; quello di fine lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

**Art. 10.27 – Proroga del termine di inizio e fine lavori**

1. Il Dirigente, con provvedimento motivato, può accordare, su domanda dell'avente titolo, per una sola volta, la proroga al termine di inizio lavori o al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla sua volontà, che siano sopravvenuti a ritardarne l'avvio o la esecuzione, per un periodo massimo di un anno. Decorso tale termine, il permesso decade per la parte non eseguita.

**Art. 10.28 – Decadenza**

1. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'invito al ritiro (salvo proroga);
  - b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal ritiro (salvo proroga);
  - c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga);
  - d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.
3. In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata con appropriato titolo abilitativo (S.C.I.A. o P.d.C.). In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

**Art. 10.29 – Permesso di costruire convenzionato**

1. Nei casi in cui è previsto l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. A-26 quarto comma della L.R. n. 20/2000, la convenzione deve prevedere:

- a) il progetto esecutivo e le modalità di realizzazione delle specifiche dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese del soggetto abilitato, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle relative aree;
  - b) i termini di inizio e di ultimazione delle opere comprese nel progetto esecutivo;
  - c) le garanzie finanziarie;
  - d) le sanzioni convenzionali a carico del soggetto abilitato per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
2. La convenzione relativa al permesso di costruire attinente il permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata verrà redatta ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 31/2002.

#### **Art. 10.30 – Permesso di costruire in deroga**

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 e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 31/2002, esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del RUE e del POC e dai relativi strumenti attuativi.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio.
4. Ai sensi del comma 2 dell'art. 46 della L. R. n. 20/2000 l'autorizzazione a derogare al RUE per le altezze degli edifici destinati ad uso alberghiero, di cui al R.D.L. n. 1908/1938, e' rilasciata dal Comune unitamente al permesso di costruire.

#### **Art. 10.31 – Permesso di costruire in sanatoria**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria.
2. Il permesso può essere rilasciato per accertamento di conformità, qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 17 della L.R. 21/10/2004 n. 23 e successive modifiche.
3. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:
  - a) relazione tecnica descrittiva comprensiva di dichiarazione della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda di sanatoria;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
  - c) autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per la quale si richiede la sanatoria.
4. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria per accertamento di conformità, il Dirigente si pronuncia entro il termine di sessanta giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.
5. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui sopra, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di

costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

6. Per quanto riguarda il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ordinaria si applicano, per quanto compatibili, le norme in materia di permesso di costruire di cui al presente RUE, fermo restando il pagamento della sanzione di cui al comma precedente.

#### **Art. 10.32 – Sanatoria e permesso di costruire**

1. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
2. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
3. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire, viene rilasciato con le procedure relative. Il termine di inizio lavori coincide con la data di rilascio del provvedimento misto (l'effettivo inizio dei lavori dovrà comunque essere comunicato con le modalità previste dall'art. 10.44), mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, a conclusione dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento oggetto di permesso di costruire.

#### **Art. 10.33 - Pubblicità e accesso**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, delle autorizzazioni amministrative rilasciate, delle S.C.I.A. e delle D.I.A. presentate viene pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire, alla S.C.I.A., alla D.I.A., ai condoni edilizi presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

### **SEZIONE IV – Volture e riesami**

#### **Art. 10.34 - Volturazione**

1. Il permesso di costruire, la S.C.I.A. e la D.I.A. sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Dirigente la modifica dell'intestazione, allegando copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.
2. Il Dirigente rilascia l'atto di volturazione che dovrà essere ritirato entro 60 giorni.
3. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della S.C.I.A. e della D.I.A.

#### **Art. 10.35 – Riesame del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività**

1. Presso lo Sportello Unico per l'edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati, delle S.C.I.A. e delle D.I.A. presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di una denuncia di inizio attività può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la S.C.I.A.o per la D.I.A., disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

**Art. 10.36 – Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Il Dirigente che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.
2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento dalla comunicazione può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

**Art. 10.37 - soppresso**

## **CAPO IV - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 10.38 - Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.
3. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A.
4. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione o ratealmente.
5. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero importo o della prima rata del contributo di costruzione dovrà essere presentata all'atto del ritiro del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato con le modalità stabilite dal Comune. Il pagamento rateale è subordinato alla presentazione, all'atto del ritiro del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia del pagamento della rata residua.
6. In caso di mancato o ritardato pagamento si applicheranno le sanzioni di legge di cui all'art. 20 della L.R. 23/2004.

### **Art. 10.39 - Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi trasformativi e a quelli che determinano un incremento del carico urbanistico.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti trovano applicazione le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche contenute in apposita delibera del Consiglio Comunale, predisposta nell'osservanza delle deliberazioni del Consiglio Regionale.

### **Art. 10.40 - Costo di costruzione**

1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio Regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, in apposita delibera del Consiglio Comunale.

2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, la suddetta delibera stabilisce maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal provvedimento del Consiglio Regionale.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, la Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione del costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
4. Il Consiglio comunale provvede con deliberazione a recepire le determinazioni in merito al costo di costruzione che saranno assunte dal Consiglio Regionale, secondo quanto disposto dall'art. 29 della L.R. n° 31 del 2002.

#### **Art. 10.41 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
  - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - c) per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - d) per le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) per le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - f) per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - g) per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n° 122;
  - h) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - i) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare nonchè gli edifici comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
  - l) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonchè per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - m) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.
2. Secondo quanto disposto dal Consiglio Regionale, il Comune stabilisce con delibera del Consiglio Comunale le riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato, nonchè per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelli collocati in aree ecologicamente attrezzate.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del

permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo predisposta dal Comune.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purchè sussistono i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 10.42 - Convenzione tipo**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali nonchè gli atti di obbligo si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta Regionale, in ordine in particolare:

- a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonchè delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

2. I valori delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio Regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **Art. 10.43 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con delibera del Consiglio Comunale, in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con delibera del Consiglio Comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonchè di quelle realizzate nel territorio rurale esonerate dall'obbligo del contributo di costruzione, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.



## **CAPO V – ESECUZIONE E FINE DEI LAVORI**

### **Art. 10.44 – Comunicazione di inizio lavori con permesso di costruire**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati e sottoscritti i nominativi e i dati anagrafici del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore. Nel caso in cui nel corso dei lavori venisse sostituito uno dei soggetti citati, i lavori dovranno essere sospesi fino alla comunicazione al Comune dell'assunzione dell'incarico da parte di una nuova figura.
3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere dovranno essere presentati, prima dell'inizio dei lavori, i seguenti documenti relativi all'impresa medesima:
  - a) una dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
  - b) il certificato di regolarità contributiva (INPS, INAIL, Cassa Edile).
4. Qualunque variazione inerente i dati di cui al comma 3 deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

### **Art. 10.45 – soppresso**

### **Art. 10.46 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. n. 164/1956 e del D.L. n. 626/1994 modificati e integrati.
2. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
3. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

### **Art. 10.47 – Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm. 70 x 100, che riporta l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL E CASSA EDILE dell'impresa esecutrice.

2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc. e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n. 164/1956 e del D.Lgs. n. 494/1996 per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri: deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi stradali, il Titolare deve presentare al competente ufficio comunale separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, dalla Soc. Concessionaria alla riscossione della Tassa Occupazione Spazi Aree Pubbliche (per la sola occupazione) ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n. 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs. n. 285/1992.
6. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, previa presentazione allo sportello unico per l'edilizia, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.
7. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.
8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 10.48 – Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. 42/2004.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

**Art. 10.49 – Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardano le variazioni definite dai successivi artt. 10.50 e 10.51, o modificano, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente alla presentazione di S.C.I.A., D.I.A. o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, secondo il rispettivo regime.

2. La S.C.I.A. o la D.I.A. di variante essenziale o il permesso di costruire di variante essenziale, costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate.

**Art. 10.50 – Varianti essenziali**

1. Si definiscono essenziali:

a) le varianti ai progetti presentati con S.C.I.A. o con D.I.A., o approvati con permesso di costruire che consistono in:

- il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28 della L.R. n. 31/2002;

- gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

- gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiore a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature di accessori e di volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle presenti norme;

- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;

b) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;

c) 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.

**Art. 10.51 – Varianti minori**

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo, apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie, fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1) lettere b), c), d) della L.R. 31/2002.

2. La S.C.I.A.. di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della S.C.I.A..

**Art. 10.52 – Comunicazione di fine lavori**

1. Il titolare di permesso di costruire, di S.C.I.A. e di D.I.A. deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro trenta giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
2. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. In caso di mancata comunicazione di fine lavori per la parte di lavori non ultimata dovrà essere presentata nuova richiesta P.d.C., S.C.I.A. o D.I.A..
4. Nei seguenti casi verrà applicata la sanzione stabilita all'art. 21 comma 5 della L.R. 31/2002:
  - a) comunicazione di fine lavori tardiva,
  - b) ritardo o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e di agibilità, nei termini di cui al comma 2,
  - c) mancata trasmissione al Comune di copia della Scheda tecnica descrittiva.

#### **Art. 10.53 – Scheda tecnica descrittiva**

1. La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice penale.
2. La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
  - a) i dati catastali, urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) i livelli dei requisiti tecnici prestazionali stabiliti per quel tipo di opera;
  - d) i livelli dei requisiti tecnici prestazionali dichiarati in sede di progetto;
  - e) i livelli dei requisiti tecnici prestazionali forniti dall'opera realizzata;
  - f) gli estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.
4. Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:
  - a) certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato e metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
  - b) certificato di prevenzione incendi, oppure copia della denuncia di inizio attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n. 37/1998, dichiarazione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei Lavori;
  - c) copia dell'accatastamento o, in alternativa, richiesta di accatastamento che lo Sportello Unico dell'Edilizia trasmette al Catasto.
  - d) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n. 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
  - f) dichiarazione dell'installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi delle normative vigenti sulla conformità degli impianti tecnologici;
  - g) autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione ambientale integrata di cui alla L.R. n. 21/2004, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;

- h) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- j) dichiarazioni di conformità e sicurezza relativamente a serrande o cancelli automatici, ai sensi delle normative vigenti;
- k) certificato di conformità per i vetri antisfondamento relativamente a vetri, vetrine e vetrate in conformità alla norma UNI di riferimento;
- l) elenco delle ditte e imprese esecutrici di opere che hanno preso parte ai lavori;
- m) ogni altro documento eventualmente necessario.

#### **Art. 10.54 – Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:
  - a) Nuova costruzione;
  - b) Ricostruzione;
  - c) Ristrutturazione urbanistica;
  - d) Ampliamento;
  - e) Ristrutturazione edilizia;
  - f) Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
  - g) Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico.
2. In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva, corredata dalla dichiarazione di conformità del professionista, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la S.C.I.A. o la D.I.A. o i loro successori o aventi causa entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
4. La ritardata o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2 e 3, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita con provvedimento comunale.
5. Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati a pena di irricevibilità la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati.
6. Entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il certificato viene rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste, previo svolgimento di tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione. Esso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.
7. In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata, secondo quanto dichiarato dal professionista, con la scheda tecnica descrittiva.
8. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 e successive modifiche, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

9. Colui che abita, usa o consente di utilizzare – a titolo gratuito o oneroso – un'unità immobiliare che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, ove queste siano prescritte per legge, norma o disposizione urbanistica edilizia, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.

10. Per le unità immobiliari di cui al comma 9 precedente, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità. Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Dirigente Tecnico ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

#### **Art. 10.55 – Controllo sull'opera eseguita**

1. Entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello Unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, può verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti tecnici prestazionali. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti tecnici prestazionali e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

2. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

3. La verifica analitica viene effettuata a cura del Comune e a spese del titolare delle opere edilizie che è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

4. La verifica analitica viene completata entro centoottanta giorni dalla relativa comunicazione. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia e agibilità viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva dell'opera vengono altresì riportati i risultati delle prove eseguite, ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

#### **Art. 10.56 – Elenco dei tecnici verificatori**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

2. Possono far parte dell'elenco anche i tecnici della Pubblica Amministrazione. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

3. E' incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

#### **Art. 10.57 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, oggetto del titolo abilitativo sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari totali lorde per ogni corpo di fabbrica, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento dalle misure prescritte, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 2% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza) e nelle misure sul piano verticale (altezza) e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm. 5 in valore assoluto.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
3. La tolleranza nel caso di edifici vincolati dalla legge n. 1089/39 e dal D.Lgvo n. 42/2004 è subordinata all'assenso della competente Soprintendenza.
4. Tali tolleranze non sono ammesse inoltre qualora il valore metrico rilevato non rispetti i minimi stabiliti dalla vigente legislazione in materia igienico - sanitaria e di sicurezza.

#### **Art. 10.58 — Requisiti tecnici prestazionali delle opere edilizie**

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie e si suddividono in cogenti e specifici.
3. I requisiti cogenti (RC) sono obbligatori nella generalità dei casi in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi, possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.
4. I **requisiti cogenti** sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva Tabella 2.2.
5. I **requisiti specifici** sono obbligatori o facoltativi per gli specifici ambiti e per specifiche tipologie di intervento secondo quanto indicato nella successiva tabella 2.3 in rapporto a :
  - A: ambiti soggetti a PUA o comunque per interventi privati determinati dal POC;
  - B: interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di superfici utili superiori a 100 mq.
  - C: interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di cambio d'uso con opere edilizie.
6. Il pieno rispetto dei requisiti specifici per le tipologie di intervento di cui alle lettere B e C del comma precedente è da considerarsi condizione necessaria al fine di poter fruire dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo ammesso negli ambiti di cui all'art. 6.3 – Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica, negli ambiti di cui all'art. 6.10 – Ambiti specializzati per attività produttive consolidati.
7. Qualora il progetto d'intervento non preveda il conseguimento di livelli prestazionali adeguati a garantire il pieno rispetto dei requisiti specifici di cui alla Tab. 2.3, si applicano i seguenti coefficienti di riduzione rispetto alla capacità edificatoria ammessa con specifico riferimento:
  - a) agli indici di utilizzazione fondiaria (UF) ammessi negli ambiti consolidati:
    - il mancato rispetto dei requisiti appartenenti alla Famiglia 6 'Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche' comporta una riduzione dell'indice UF pari al 20%;
    - il mancato rispetto dei requisiti appartenenti alle Famiglia 8 'Uso razionale delle risorse idriche' e Famiglia 9 'Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione' comporta una riduzione dell'indice UF pari al 10%;
    - il non soddisfacimento di alcuna famiglia di requisiti specifici comporta una riduzione dell'indice UF pari al 30%.

8. La descrizione dei requisiti cogenti e la definizione dei livelli prestazionali sono sviluppate negli Allegati A (requisiti cogenti) e B (requisiti specifici).

TAB. 2.2– REQUISITI COGENTI

FAMIGLIA 1 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	RC 1.1	Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni
FAMIGLIA 2 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	RC 2.1	Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso
FAMIGLIA 3 BENESSERE AMBIENTALE	RC 3.1	Controllo delle emissioni dannose
	RC 3.2	Smaltimento degli aeriformi
	RC 3.3	Approvvigionamento idrico
	RC 3.4	Smaltimento delle acque reflue
	RC 3.5	Tenuta all'acqua
	RC 3.6	Illuminamento naturale
	RC 3.7	Oscurabilità
	RC 3.8	Temperatura interna
	RC 3.9	Temperatura superficiale
	RC 3.10	Ventilazione
	RC 3.11	Protezione dalle intrusioni di animali nocivi
FAMIGLIA 4 SICUREZZA NELL'IMPIEGO	RC 4.1	Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
	RC 4.2	Sicurezza degli impianti
FAMIGLIA 5 PROTEZIONE DAL RUMORE	RC 5.1	Isolamento acustico ai rumori aerei
	RC 5.2	Isolamento acustico ai rumori impattivi
FAMIGLIA 6 RISPARMIO ENERGETICO	RC 6.1	Contenimento dei consumi energetici
FAMIGLIA 7 FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE	RC 7.1	Assenza di barriere architettoniche
	RC 7.2	Disponibilità di spazi minimi
	RC 7.3	Dotazioni impiantistiche minime

TAB. 2.3 – REQUISITI SPECIFICI

AMBITI O TIPOLOGIE DI INTERVENTO ⇨			A	B	C
	P.S.1	Prerequisito "Analisi del sito"	OB	-	-
FAMIGLIA 6 USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE	R.S.6.1	Prestazione energetica degli edifici	OB*	FP*	FP*
	R.S.6.2	Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico			
	R.S.6.3	Controllo della condensazione			
	R.S.6.4	Contenimento dei consumi energetici in regime estivo			



	R.S.6.5	Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici e per l'uso razionale dell'energia mediante il controllo e la gestione degli edifici (BACS)			
	R.S.6.6	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate			
FAMIGLIA 8 USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE	R.S.8.1	Riduzione del consumo di acqua potabile	OB	FP	FP
	R.S.8.2	Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture			
FAMIGLIA 9 CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE	R.S.9.1	Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	OB	FP	FP
	R.S.9.2	Asteticità			
	R.S.9.3	Riciclabilità dei materiali da costruzione			

\* Nel rispetto di quanto disposto dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n.156/2008.

#### Legenda

OB = il rispetto del requisito è da considerarsi obbligatorio

FP = il rispetto del requisito consente di godere di 'forme premiali', come specificato al comma seguente, in quanto si configura come il raggiungimento di un 'profilo di qualità', ai sensi della Delibera di G.R. n.268/2000.

### **TITOLO 3 - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 10.59 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente RUE comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Il Comune stabilisce con apposito atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

2. Fatte salve le competenze definite per legge in materia, gli atti convenzionali sottoscritti con l'Amministrazione pubblica e i diritti di terzi, non si applica la procedura amministrativa relativa a provvedimenti sanzionatori di interventi edilizi abusivi, qualora siano intercorsi 10 anni dalla loro ultimazione e qualora non abbiano comportato aumento di superficie utile o di superficie accessoria, mutamento d'uso con aumento del carico urbanistico, alterazione della sagoma, nuova costruzione, non siano stati eseguiti in difformità a requisiti edilizi cogenti stabiliti dalla disciplina comunale allora vigente e non abbiano riguardato edifici di interesse storico assoggettati a interventi di tipo conservativo dallo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Il termine di prescrizione delle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria, abusivamente eseguite, è di anni 5. L'esistenza dei presupposti per la prescrizione dovrà essere dimostrata con specifica documentazione. È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti ovvero ove si renda necessario in relazione a successive richieste di nuovi interventi edilizi sullo stesso immobile, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

#### **Art. 10.60 - Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio si applica a decorrere dal quindicesimo giorno successivo all'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio.

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

3. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio comunale n. .... del ..... nonchè le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene deliberato dal Consiglio comunale in data ..... attinenti materia disciplinata dal presente RUE.

#### **Art. 10.61 - Norme transitorie**

1. In sede di prima applicazione, il Documento guida di cui all'art. 10.04 viene emanato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio entro 120 giorni dal suo insediamento.

2. Al fine di assicurare una omogenea applicazione dei requisiti tecnici delle opere edilizie, per garantire il livello minimo di prestazione delle medesime opere edilizie e per garantire continuità nelle attività di progettazione degli interventi e delle opere edilizie, fino a quando non verranno adottati gli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico previsti dall'art. 34 comma 1 della L.R. n.31/2002, hanno valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico:

a) le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari contenute nelle deliberazioni della Giunta Regionale 28 febbraio 1995 n.593, 22 febbraio 2000 n.268 e 16 gennaio 2001 n.21,

b) le disposizioni tecniche contenute nel vigente Regolamento di Igiene e Sanità, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n..... del ..... e successive modificazioni, nel testo vigente come aggiornato da sopravvenute disposizioni di legge.

Il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica l'utilizzo delle soluzioni tecniche conformi in recepimento delle disposizioni tecniche di cui alla lettera a) che precede o, in alternativa, di cui alla lettera b) che precede.

Nelle more di emanazione degli atti di indirizzo e coordinamento tecnico previsti dall'art.34 comma 1 della L.R. n.31/2002, il Comune si riserva la facoltà di aggiornare o perfezionare maggiormente le soluzioni tecniche conformi alternative ai requisiti obbligatori e volontari di cui alla lettera 'a' che precede.

#### **Art. 10.62 - Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purchè riproducano fedelmente l'originale.