



**Comune di Cattolica**  
Provincia di Rimini

# RUE

**REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

(L.R. 24 marzo 2000 n.20 – art. 29)

# NORME

## **RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio**

(approvato con delibera di CC n.65 del 30/07/2007)

Versione coordinata con le modifiche approvate con le seguenti delibere di Consiglio Comunale:

variante n.1 – delibera di CC n.73 del 31/07/2008( refusi testuali);

variante n.2 - delibera di CC n.34 del 08/04/2009 (revisione generale);

variante n.3 - delibera di CC n.38 del 23/06/2010 (art.105);

variante n.4 - delibera di CC n.67 del 20/12/2012 (valorizzazione chioschi);

variante n.5 - delibera di CC n.10 del 24/02/2014(servizi commerciali).

## INDICE

<u>TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI .....</u>	<u>2</u>
<u>Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio.....</u>	<u>2</u>
<u>Art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3. Validità ed efficacia.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie...5</u>	<u>5</u>
<u>Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 8. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 9. Lettura delle simbologie grafiche.....</u>	<u>6</u>
<u>TITOLO 2. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC.....</u>	<u>7</u>
<u>CAPO 2.A. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 10. Generalità.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 12. Categorie di intervento negli ambiti AS, ES e ACs.....</u>	<u>9</u>
<u>Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico .....</u>	<u>14</u>
<u>Art. 14. Centri Storici (AS) .....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 15. Destinazioni d'uso negli ambiti AS .....</u>	<u>16</u>
<u>Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti: interventi ammessi, modalità di attuazione.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 17. Ambiti ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale .....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 18. Categorie di intervento negli ambiti ES.....</u>	<u>23</u>
<u>Art. 19. Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso .....</u>	<u>24</u>
<u>CAPO 2.B. TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE.....</u>	<u>28</u>
<u>Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi.....</u>	<u>28</u>
<u>Art. 21. Sistema insediativo consolidato della città turistica: Destinazioni d'uso - Interventi ammessi in generale.....</u>	<u>35</u>
<u>Art. 22. Sistema insediativo della città turistica: articolazione e prescrizioni per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.....</u>	<u>38</u>
<u>Art. 23. Ambito fascia mare.....</u>	<u>39</u>
<u>Art. 24. Ambito fascia intermedia.....</u>	<u>40</u>
<u>Art. 25. Ambiti urbani misti turistici e residenziali.....</u>	<u>41</u>
<u>Art. 26. Ambiti urbani misti turistici e residenziali dell'area urbana centrale.....</u>	<u>43</u>

<a href="#">art. 27. - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....</a>	<a href="#">44</a>
<a href="#">Art. 28.– Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1)- Ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente e del PRG 1986 (AN.2 – AN.3): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (AN.1) e in presenza di piano attuativo vigente o prorogato (AN.2 – AN.3).....</a>	<a href="#">45</a>
<a href="#">Art. 29. Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC.....</a>	<a href="#">46</a>
<a href="#">AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APS – APC) .....</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">Art. 30.- Articolazione .....</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">Art. 31.- Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS–APC.....</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">Art. 32. Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi.....</a>	<a href="#">48</a>
<a href="#">Art. 33. Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS.....</a>	<a href="#">48</a>
<a href="#">Art. 34. APS(e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale consolidati (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche.....</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">Art. 35. APS(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto - Norme specifiche.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">Art. 36. Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale .....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">Art. 37. APC.i - ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione.....</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">Art. 38. APC.i(e) – Parti edificate, consolidate – Norme specifiche.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">Art. 39. APC.i(p) – Parti di completamento – Norme specifiche.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Art. 40. Norme comuni a tutti gli APC.c e APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività commerciali e terziario-direzionali.....</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">Art. 41. APC.c (e) e APC.t – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali e terziario-direzionali per aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).....</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">Art. 42. APC.c (p) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali e terziario-direzionali per aree di completamento/nuovo insediamento.....</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">CAPO 2.C. TERRITORIO RURALE .....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">2.C.1. INTERVENTI ORDINARI (CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA).....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Art. 43. Usi previsti e consentiti.....</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Art. 44. Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">Art. 45. Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....</a>	<a href="#">66</a>

Art. 46. Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	66
Art. 47. Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.....	67
Art. 48- Allevamenti speciali e custodia di animali .....	67
Art. 49. Opere per la tutela idrogeologica .....	67
Art. 50. Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale.....	67
2.C.2. TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE.....	68
Art. 51. Articolazione, definizioni .....	68
Art. 52. Usi connessi alle attività agricole.....	69
Art. 53. Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32).....	70
Art. 54. Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33).....	71
Art. 55. Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34) .....	71
Art. 56. Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35) .....	72
Art. 57. Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36) .....	73
Art. 58. Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38).....	73
2.C.3 TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC.....	73
Art. 59. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP.....	73
TITOLO 3. SOSTENIBILITA' E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: .....	76
RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE.....	76
CAPO 3.A. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	76
Art. 60. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	76
e disciplinate agli artt. 84 e 84 bis.....	77
Art. 61. Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	77
Art. 62. Parcheggi: definizioni .....	81
Art. 63. Parcheggi: requisiti tipologici.....	83
Art. 64. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr).....	84
Art. 65. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi.....	87
Art. 66. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	90
Art. 67. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	92
CAPO 3.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE – TUTELA IDROGEOLOGICA – INDAGINI GEOGNOSTICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO.....	93

Art. 68. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli.....	93
Art. 69.1 Tutela e qualificazione del verde pubblico e privato.....	94
Art. 69.2 – Abbattimenti di alberature.....	95
Art. 69.3 – Aree di pertinenza delle alberature.....	96
Art. 69.4 – Danneggiamenti delle alberature.....	97
Art. 69.5 Progettazione del verde per nuovi interventi edilizi.....	98
Art. 69.6 - Verde nelle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico	100
Art.70. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico.....	102
Art. 71. Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili.....	104
Art. 72. Conservazione dei pozzi freatici esistenti.....	105
Art. 73. Acque reflue.....	106
Art. 74. Acque superficiali e sotterranee.....	106
Art. 75. Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico.....	107
<b>CAPO 3 C – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	
<b>DEGLI EDIFICI.....</b>	<b>109</b>
Art. 76.1 - Risparmio dei consumi idrici.....	109
Art. 76.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti.....	112
Art. 76.3 Certificazione energetica degli edifici.....	112
Art. 76.4 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici .....	113
<b>CAPO 3.D. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....</b>	<b>116</b>
Art. 76bis. Classificazione delle strade .....	116
Art. 77. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti topologici delle strade urbane.....	118
Art. 78. Strade private in territorio rurale.....	118
Art. 79. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale.....	124
Art. 80. Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	125
Art. 81. Impianti di distribuzione dei carburanti.....	127
<b>CAPO 3.D. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI.....</b>	<b>128</b>
Art. 82. Elettrodotti e relative fasce di rispetto.....	128
Art. 83. Gasdotti.....	130
Art. 84. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.....	131
Art. 84bis. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali	131
<b>CAPO 3.E - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO .....</b>	<b>132</b>
Art. 84ter. Classificazione acustica del territorio comunale.....	132
Art. 84quater. Applicazione della L.R.n.18/2003 sull'inquinamento luminoso	132

<b>TITOLO 4. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>134</b>
<b>CAPO 4A. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>134</b>
Art. 85. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	134
Art. 86. Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac.....	134
Art. 87. Estensione degli interventi edilizi.....	135
Art. 88. Distanze.....	135
Art. 88.a. Distanza da un confine .....	135
Art. 88.b. Distanze minime dai confini.....	136
Art. 88.c. Distanza dal confine di proprietà (Dc).....	136
Art. 88.d. Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds).....	137
Art. 88.e. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De).....	137
Art. 88.f. Deroche alle distanze.....	138
Art.88.g – Opere sanate.....	139
<b>CAPO 4.B. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI .....</b>	<b>141</b>
Art. 89.a. Ambito di applicazione.....	141
Art. 89.b. Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale.....	141
Art. 89.c. Strutture verticali.....	143
Art. 89.d. Strutture portanti orizzontali.....	143
Art. 89.e. Coperture.....	143
Art. 89.f. Scale.....	144
Art. 89.g. Aperture.....	144
Art. 89.h. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature.....	145
Art. 89.i. Infissi esterni.....	145
Art. 89.l. Pavimentazioni.....	146
Art. 89.m. Elementi decorativi .....	146
<b>CAPO 4.C. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL</b>	
<b>TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>146</b>
Art. 90.a. Facciate degli edifici e tinteggiature.....	146
Art. 90.b. Coperture.....	147
Art. 90.c. Recinzioni.....	148
Art. 90.d. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale.....	148
<b>CAPO 4.D. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL</b>	
<b>TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>148</b>
Art. 91.a. Norma generale .....	148
Art. 91.b. Allineamenti.....	149
art. 91.c. Recinzioni.....	149
Art. 91.d. Autorimesse.....	149
Art. 91.e. Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	150
Art. 91.f. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	150
Art. 91.g. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	151
Art. 91.h. Apposizione di manufatti di pubblica utilità.....	151
Art. 91.i. Pergole, gazebi e tende.....	151
<b>TITOLO 5. COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....</b>	<b>153</b>
<b>CAPO 5.A. PIANI ATTUATIVI – OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE.....</b>	<b>153</b>

Art. 92. Opere pubbliche di competenza comunale.....	153
Art. 93. Progetti e programmi per settori specifici.....	153
art. 94. Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA) .....	153
Art. 95. Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	156
Art. 96. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica.....	158
Art. 97. Approvazione e validità dei PUA.....	158
Art. 98. Varianti ai PUA.....	159
Art. 99. Intervento Unitario Convenzionato.....	160
Art. 100. Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA).....	160
CAPO 5.B –DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI.....	161
Art. 101. Fasi del processo edilizio.....	161
Art. 102. Sportello unico per l'edilizia (SUE).....	163
Art. 103. Attività edilizia libera.....	163
Art. 104. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate.....	164
Art. 105. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio - composi- zione e nomina della Commissione.....	164
Art. 106. Valutazione preventiva.....	168
Art. 107. Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette.....	169
Art. 108. Soggetti aventi titolo.....	170
CAPO 5.C. PERMESSO DI COSTRUIRE.....	171
Art. 109. Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire..	171
Art. 110. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.....	172
Art. 111. Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	172
Art.112. Richiesta di permesso di costruire .....	177
Art. 113. Permesso di costruire in deroga.....	184
CAPO 5.D. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	184
Art. 114. Oggetto - Disciplina della denuncia di inizio attività obbligatoria .	184
Art. 115. Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilita- tivo.....	185
Art. 116. Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto .....	187
Art. 117. Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire.....	187
Art. 118. Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A..	188
CAPO 5.E. ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA.....	190
Art. 119. Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo.....	190
Art. 120. Variazioni minori in corso d'opera.....	191
Art. 121. Variazioni essenziali.....	191
Art. 122. Comunicazione di inizio lavori.....	194
Art. 123. Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità .....	195
Art. 124. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	196
Art. 125. Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche .....	197
CAPO 5.F. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ.....	199
Art. 126. Comunicazione di fine lavori .....	199



<a href="#">Art. 127. Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato .....</a>	<a href="#">199</a>
<a href="#">Art. 128. Certificato di conformità edilizia e agibilità.....</a>	<a href="#">201</a>
<a href="#">Art. 129. Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....</a>	<a href="#">202</a>
<a href="#">Art. 129 bis. Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria.....</a>	<a href="#">203</a>
<a href="#">Art. 130. Tolleranze costruttive .....</a>	<a href="#">205</a>
<a href="#">Art. 131. Controllo sull'opera eseguita.....</a>	<a href="#">205</a>
<a href="#">Art. 132. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....</a>	<a href="#">205</a>
<a href="#">Art. 133. Elenco dei tecnici verificatori .....</a>	<a href="#">206</a>
 <b>TITOLO 6. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	
<a href="#">Art. 134. Dotazioni territoriali .....</a>	<a href="#">208</a>
<a href="#">Art. 135. Contributo di costruzione – Definizione e composizione.....</a>	<a href="#">209</a>
<a href="#">Art. 136. Contributo di costruzione – Disposizioni generali.....</a>	<a href="#">209</a>
<a href="#">Art. 137. Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini .....</a>	<a href="#">211</a>
<a href="#">Art. 138. Oneri di urbanizzazione.....</a>	<a href="#">212</a>
<a href="#">Art. 139. Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione.....</a>	<a href="#">217</a>
<a href="#">Art. 140. Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente agli oneri di urbanizzazione.....</a>	<a href="#">221</a>
<a href="#">Art. 141. Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali.....</a>	<a href="#">223</a>
<a href="#">Art. 142. Costo di costruzione.....</a>	<a href="#">224</a>
<a href="#">Art. 143. Monetizzazione delle dotazioni territoriali.....</a>	<a href="#">230</a>
<a href="#">Art. 144. Norma transitoria.....</a>	<a href="#">231</a>

## **Allegato 1: Definizioni**

## **Allegato 2: Requisiti tecnici delle opere edilizie**

**ABBREVIAZIONI**Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
SAC	= superficie accessoria
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
VSag.	= Volume della Sagoma f.t.
Inv.	= Involucro fuori terra
VInv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di investimento aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione  
AM = Ampliamento  
RI = Ricostruzione  
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria  
MS = Manutenzione Straordinaria  
RC = Risanamento conservativo  
RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo  
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio  
PSC = Piano Strutturale Comunale  
POC = Piano Operativo comunale  
U.T. = Ufficio Tecnico comunale  
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale  
PAI = Piano di Assetto Idrogeologico

**SIGLE DEGLI USI****1. FUNZIONE RESIDENZIALE**

- U 1. *Residenza*
- U 2. *Residenza collettiva*

**2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI****2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

- U 3. *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- U 4. *Studi professionali e uffici in genere*

**2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, Pubblici esercizi**

- U 5. *Esercizi commerciali di vicinato*
  - U 6. *Medie strutture di vendita al dettaglio*
    - U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
    - U 6.1n. *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
    - U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
    - U 6.2n. *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
  - U 7. *Grandi strutture di vendita al dettaglio*
    - U 7.a *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
    - U 7.n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
  - U 8. *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
  - U 9. *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*
  - U 10. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
  - U 11. *Pubblici esercizi*
- 2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano**
- U 12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
  - U 13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- 2.d Attività di servizio**
- U 14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*
  - U 15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
  - U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - U 17. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - U 18. *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17*
  - U 19. *Attività sanitarie e assistenziali*
  - U 20. *Attività di parcheggio*
  - U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*

- U 22.** Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23.** Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24.** Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25.** Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

### **3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

- U 26.** Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
  - U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)*
  - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)*
  - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri*
  - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti*
- U 27.** Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28.** Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29.** Attività estrattive
- U 30.** Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31.** Attività per la logistica delle merci
  - U.31.a Direzionalità logistica*
  - U.31.b Attività di autotrasporto*
  - U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato*
  - U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto*
  - U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto*

### **4. FUNZIONI AGRICOLE**

- U 32.** Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33.** Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34.** Attività zootecniche aziendali
- U 35.** Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36.** Coltivazioni in serre fisse
- U 37.** Attività agrituristiche
- U 38.** Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39.** Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

### **5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- U 40.** Attività ricettive alberghiere
- U 41.** Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42.** Campeggi e villaggi turistici

### **6. FUNZIONI SPECIALI (o ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)**

*Infrastrutturazione tecnologica.*

- U 43.** Reti tecnologiche e relativi impianti

**U 44.** *Impianti per l'ambiente*

**U 45.** *Impianti di trasmissione (via etere)*

*Infrastrutturazione per la mobilità*

**U 46.** *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

**U 47.** *Mobilità veicolare*

**U 48.** *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

**U 49.** *Parcheggi pubblici in sede propria*

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

**U 50.** *Attrezzature cimiteriali*

**U 51.** *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

**U 52.** *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

**U 53.** *Opere per la tutela idrogeologica*

## **Premessa**

La Normativa del RUE è costituita:

- dal presente fascicolo "Norme" che fa riferimento agli elaborati cartografici (tavole 1– 4);
- dall'Allegato 1, che contiene le definizioni degli oggetti edilizi e degli interventi urbanistici ed edilizi, i parametri edilizi e urbanistici;
- dall'Allegato 2, che contiene i requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e nell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08.

Costituiscono atti collegati al RUE e agli altri strumenti di pianificazione (POC, Piani di settore), nel quadro del PSC, altri strumenti, quali:

- il Regolamento del Verde urbano pubblico e privato, approvato dal Consiglio comunale, che può essere modificato e integrato con la stessa procedura, su proposta degli uffici competenti;
- Linee-guida e criteri di progettazione, finalizzati al migliore perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e di qualificazione degli interventi perseguiti dal PSC, in particolare nei settori della sostenibilità energetica, della riduzione delle emissioni inquinanti, del miglioramento del benessere ambientale e della sicurezza, della promozione della bioedilizia, dell'uso ottimale delle risorse, della produzione locale di energia da fonti rinnovabili. Tali Linee-guida, approvate dal Consiglio comunale, costituiranno indirizzi per l'applicazione delle Norme, e potranno essere aggiornate in relazione alle esperienze sviluppate ed all'evoluzione del quadro normativo e tecnico-scientifico.

## **TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R. 31/2002 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

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

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

3 Il Regolamento contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli che inseriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività, e per la domanda di permesso di costruire; i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio; le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/2002;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;



- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

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

## **Art. 2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

## **Art. 3. Validità ed efficacia**

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

2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

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

4. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

## **Art. 4. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

Il RUE è costituito:

- dal presente fascicolo: **RUE – Norme** (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli.

Titolo 1.	Disposizioni generali;
Titolo 2.	Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC
Titolo 3.	Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale
Titolo 4.	Norme per la qualità degli interventi edilizi
Titolo 5.	Competenze, procedure e adempimenti

Titolo 6. Contributo di costruzione – Realizzazione opere di urbanizzazione – Monetizzazione dotazioni territoriali

- dai fascicoli:

*Allegato 1: Definizioni*

*Allegato 2: Requisiti tecnici delle opere edilizie*

- dalla **tavola 1** (3 fogli 1a-1b-1c in scala 1:2.000): Ambiti e trasformazioni territoriali
- dalla **tavola 2** (1 foglio in scala 1:1.000): Centro storico – Classificazione delle unità edilizie
- dalla **tavola 3** (1 foglio in scala 1:1.000): Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico
- dalla **tavola 4** (fascicolo formato A3 di 15 tavole in scala 1:2.000): Classificazione dei complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES)

**Art. 5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune; in particolare trovano applicazione in forma integrativa alle presenti disposizioni il Piano del Colore, il Regolamento del Verde e il Regolamento comunale sugli Impianti Pubblicitari (R.C.I.P.), il Regolamento di Igiene se non in contrasto.

2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.15 della L.r. n.31/2002.

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

4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

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

6. I PUA adottati o depositati completi di tutta la documentazione tecnico-amministrativa

prevista dalla normativa vigente vengono esaminati in base alla normativa del P.R.G. previgente all'adozione del PSC e del presente RUE.

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

#### **Art. 6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio del titolo abilitativo sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

#### **Art. 7. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

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

2 Gli edifici in contrasto per quantità sono normati nei rispettivi ambiti.

**Art. 8. Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1 In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 2, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2 Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC e al Titolo 3 del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo 3 del RUE e sulle norme del POC.

**Art. 9. Lettura delle simbologie grafiche**

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

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente art. 8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

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

## **TITOLO 2. REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC**

### **Capo 2.A. Sistema insediativo storico**

#### **Art. 10. Generalità**

1 Il sistema insediativo storico è costituito da:

- Centri storici (ambiti AS)
- Complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale (ambiti ES).

Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.

2 Il sistema insediativo storico è inoltre costituito da ambiti urbani consolidati di impianto storico (ACs), residui di più ampie porzioni di tessuti edilizi storici ora non più esistenti, inseriti nel contesto consolidato della città contemporanea di cui al capo 2B.

3 La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, sulla valutazione del loro stato di conservazione e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

4 Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine del Quadro Conoscitivo (allegati alla sezione C) e alla classificazione assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nelle seguenti tavole del RUE:

tav. 2 "Centro storico – Classificazione delle unità edilizie"; nella tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli ambiti urbani consolidati di impianto storico" e nella tav. 4 "Classificazione dei complessi edilizi ed edifici di interesse culturale e testimoniale (ambiti ES)".

All'interno del centro storico AS sono classificate anche le strutture ipogee di origine storica che pur essendo pertinenze di edifici posti al livello del suolo, per la loro peculiarità storica, architettonica e tipologica sono classificate come unità edilizie autonome.

#### **Art. 11. Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi**

1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS, ES sono disciplinati individuando:

- i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conserva-

tivo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2 Nei Centri Storici AS, e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato alla Sezione C del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 1:2.000:

CLASSE 1 : Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

CLASSE 2 : Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto principi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione

2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione

2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni

CLASSE 3 : Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insediamento storico

3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione

3.2 Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione

3.3 Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni

CLASSE 4: Tessuti edificati ed unità edilizie di costruzione recente (edificati dopo la Seconda Guerra Mondiale) privi di interesse storico.

4.1 Edifici e complessi edilizi di costruzione recente compatibili con la struttura dell'insediamento storico

4.2 Edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico

CLASSE 5: Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiari (orti, giardini, aree pertinenti) storicamente non edificate

5.1 Spazi pubblici

5.2 Unità fondiari storicamente non edificate conservate

3 Le unità edilizie che in base alle caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e allo stato di conservazione sono state classificate con sigle 1 e 2.1 sono individuati cartograficamente dal PSC e soggette a tutela, per garantirne la conservazione ed il recupero secondo finalità e usi compatibili con l'integrità dei propri caratteri peculiari.

**Art. 12. Categorie di intervento negli ambiti AS, ES e ACs**

- 1 **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

***Finalità degli interventi di recupero:***

- a) Conservazione degli elementi architettonici e restauro delle parti alterate, con:
  - restauro delle fronti e degli spazi interni
  - integrazione di parti demolite o crollate (con esclusione di interventi di ripristino tipologico di tipo mimetico)
  - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
  - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura.
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro

***Categorie di intervento ammesse (crf. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):***

manutenzione ordinaria (art.8), manutenzione straordinaria (art.9), restauro scientifico (art.10), Demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- 2 **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.
- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.1** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di interesse storico-architettonico significativo in buono stato di conservazione)

***Finalità degli interventi di recupero:***

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto;
  - restauro degli spazi interni, laddove presenti con caratteri originari e se considerati di interesse anche testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro Scientifico (art.10), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.2** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo in mediocre stato di conservazione)

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - restauro delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto;
  - restauro degli spazi interni in cui sono consentite modifiche delle altezze interne rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda nelle parti di fabbricato in cui sia necessario intervenire con demolizione e ricostruzione di elementi strutturali quali solai e collegamenti verticali; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto che conservi interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;
- c) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione (art.14), Demolizione (art. 17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 2.3** (Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi, di interesse storico significativo con evidenti trasformazioni)

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) conservazione degli aspetti architettonici e dei caratteri originali, con:
  - Restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture;
  - Recupero degli spazi interni che hanno mantenuto le caratteristiche originarie;



- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio, per quelle parti che non hanno mantenuto le caratteristiche originarie;
- c) Ripristino tipologico nel caso di ristrutturazione edilizia delle parti non conservate. Il ripristino si riferisce alle forme, ai volumi e all'uso di materiali, ma non deve comportare un intervento mimetico.
- d) Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- e) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risana-mento Conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione (art.14), Ripristino tipologico (art.12), Demolizione (art. 17, per le superfetazioni), attraverso inter-vento edilizio diretto.

- 3 **CLASSE 3:** Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da compo-nenti di edilizia di interesse testimoniale che costituiscono il tessuto connettivo dell'insedia-mento storico.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.1** (Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazio-ne):

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli ele-menti di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo la leggibilità dei prospetti originari;;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti del-l'edificio;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Defi-nizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risana-mento Conservativo (art.11), Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art.14), demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.2** (Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conserva-zione):

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) Recupero o ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo ove possibile la leggibilità dei prospetti origi-

nari. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra.

- b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale; in relazione al mediocre stato di conservazione dell'edificio;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione edilizia (art.13), demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 3.3** (Unità edilizie di interesse testimoniale con evidenti trasformazioni):

**Finalità degli interventi di recupero:**

- a) Demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali degli edifici non eccedente il 50% della superficie, restauro delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto. Ai sensi dell'allegato 1 punto f) "interventi di ristrutturazione edilizia" alla L.R. 31/2002 è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione nei casi non siano possibili, per documentati motivi di carattere tecnico, gli interventi parziali di cui sopra.;
- b) Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- c) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- d) Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato originario, con le modifiche indispensabili in relazione agli usi e agli adeguamenti normativi; l'intervento non dovrà costituire architettura mimetica.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione edilizia (art.13), Ripristino Tipologico (art.12), attraverso intervento edilizio diretto.

- 4. **CLASSE 4.** Tessuti edificati ed unità edilizie di costruzione recente (edificati dopo la Seconda Guerra Mondiale) privi di interesse storico

- **UNITÀ CLASSIFICATE 4.1** (Edifici e complessi edilizi di costruzione recente compatibili con la struttura dell'insediamento storico):

**Finalità degli interventi di recupero:**

Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale.

le, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal POC.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia (art.13), Demolizione (art.17), Demolizione e successiva Nuova Edificazione (art.15), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica (art.7) attraverso piano attuativo definito in sede di POC.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. A parità di volume complessivo è ammesso l'incremento della SC rispetto a quella preesistente. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

- **UNITÀ CLASSIFICATE 4.2** (edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico)

**Finalità degli interventi di recupero:**

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

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Demolizione (art. 17), attraverso intervento edilizio diretto; tutti gli interventi limitatamente a:

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

attraverso intervento edilizio diretto.

5. **CLASSE 5.** Spazi pubblici (piazze, piazzali, strade) e unità fondiarie (orti, giardini, aree pertinenziali) storicamente non edificate

- **UNITÀ CLASSIFICATE 5.1 – 5.2** (Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate):

**Finalità degli interventi di recupero:**

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

Gli interventi devono essere corredati dall'analisi storico-critica dello stato di fatto comprensiva del rilievo degli elementi vegetazionali e dei manufatti minori (cordoli, muretti, ecc...), al fine di verificarne l'effettivo stato di conservazione.

**Categorie di intervento ammesse** (cfr. le definizioni agli articoli citati dell'Allegato 1 "Defi-

nizioni”):

Manutenzione Ordinaria (art.8), Manutenzione Straordinaria (art.9), Demolizione (art.17, per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

### **Art. 13. Modalità di attuazione del PSC negli ambiti del sistema insediativo storico**

1 In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, ES, due modalità di intervento:

- a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
- b. intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

2 Nel rispetto della classificazione del RUE gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

3 Nei centri storici non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra) e non possono essere resi edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4 Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma 3 che precede nei casi individuati cartograficamente dal PSC, per motivi di interesse pubblico. In ogni caso la deroga al mantenimento delle volumetrie esistenti non può superare il 10% del volume dell'edificio o del complesso edilizio specificamente oggetto di intervento.

5 Nelle unità edilizie classificate 2.3, 3.3, 4.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere riutilizzati, mediante intervento diretto, attraverso parziali modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, a parità di volume totale; l'incremento di superficie complessiva non può comunque superare il 20% di quella preesistente.

Nelle unità immobiliari 2.3, 3.3, 4.2, il volume e la SC di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, staccati dall'edificio principale, possono essere riutilizzati soltanto attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.

Nelle unità edilizie aventi il piano terra abitabile posto ad una quota inferiore al piano stradale di accesso e non ricadenti nelle categorie 1 e 2.1, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio della quantità strettamente necessaria ad eliminare tale dislivello, ove ciò non sia possibile con la variazione delle altezze interne interpiano, purché in ogni caso l'altezza dell'edificio esistente non risulti aumentata di oltre m. 1,00. Nelle “Unità Minime di Intervento” individuate ai sensi del PRG/82e già sottoposta per la maggior parte degli edifici in essa ricompresi all'adeguamento dell'altezza ammesso ai sensi delle disposizioni particolari di cui al medesimo PRG/82, è parimenti confermata la possibilità di innalzamento, per non più di m. 1,00, dell'altezza degli edifici non ancora sottoposti a tale intervento

6 Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (5.1, 5.2) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

*7 Interventi di recupero delle ville storiche con parco*

Per i complessi villa-parco, inseriti all'interno degli ambiti AS o classificati autonomamente come ES, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

*8 Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)*

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

9. Il chiosco di origine storica localizzato sul Lungomare Rasi-Spinelli, di fronte a Villa Fulgida, è riconosciuto di interesse storico-testimoniale, e viene classificato dal RUE 2.1; gli interventi sul manufatto dovranno pertanto garantire, oltre al mantenimento di un uso compatibile con le sue caratteristiche architettoniche e la collocazione sul lungomare, la conservazione del bene attraverso le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, e del restauro e risanamento conservativo.

**Art. 14. Centri Storici (AS)**

1 Gli ambiti AS-Centri storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PSC e il RUE perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualifica-

zione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Sono perimetrali come "Centri storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa del Catasto Pontificio (1810). Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC e nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000 del RUE.

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

4. Negli ambiti AS in generale non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A7 della L.R. n.20/2000 ed a eccezione dei casi previsti dal c.3 dell'art. 30 del PSC e dal c.5 dell'art. 13 che precede. E' invece consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Per "volume edificato" si intende ai fini dell'applicazione delle presenti Norme il volume fuori terra, come definito dall' articolo 2.r dell'Allegato 1 "Definizioni" alle Norme del RUE.

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

6. Negli ambiti AS soggetti a Piano di recupero approvato alla data di adozione del R.U.E. si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata del PRG vigente.

#### **Art. 15. Destinazioni d'uso negli ambiti AS**

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

2 Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero, è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di POC.

3 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti AS, a denuncia di inizio attività. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è

idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti AS connesso a trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

4 Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita sigla e colore nelle tavole del RUE.

Negli edifici contraddistinti da sigla di una delle quattro classi di attrezzature (lettere a – d), sono ammesse tutte le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento.

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

FUNZIONE RESIDENZIALE:

U1 – Residenza

U2 – Residenza collettiva

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

2.a *Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali*

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

2.b *Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi*

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U11 - Pubblici esercizi

2.c *Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

2.d *Attività di servizio*

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

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

U18 - *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo* non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO:

U40 – Attività ricettive alberghiere

U41 – Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

FUNZIONI SPECIALI: tutti gli usi ad eccezione di:

*Infrastrutturazione tecnologica*

U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti

U45 - Impianti di trasmissione (via etere)

*Infrastrutturazione per la mobilità*

U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U47 - Mobilità veicolare

U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

U50 - Attrezzature cimiteriali

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

U52 - Attrezzature per la difesa nazionale

U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

6 I locali destinati a commercio al dettaglio (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

7 Le aree in cui sono insediati gli esercizi commerciali al dettaglio, alimentari e non alimentari, esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE, se regolarmente autorizzati, sono considerate idonee all'uso in oggetto, per la specifica classe dimensionale insediata (vicinato – medio-piccola struttura).

Il trasferimento di un'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita può avvenire in altro ambito che sia valutato idoneo dal punto di vista urbanistico e commerciale. Gli ambiti urbani consolidati sono considerati idonei a condizione che al localizzazione prescelta disponga integralmente delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici.



Il trasferimento di una media struttura non genera automaticamente la possibilità di rilascio di un'altra autorizzazione nel sito di provenienza, in quanto la nuova autorizzazione deve essere decisa dall'Amministrazione in applicazione dei criteri di cui alla L.R.14/99.

L'ampliamento di esercizi commerciali di qualunque dimensione è consentito a condizione che l'area disponga dei diritti edificatori necessari, e che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE.

8 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti) e di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE.

9 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

#### **Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti: interventi ammessi, modalità di attuazione**

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

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se rife-

riti a parti dell'unità edilizia.

- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. La D.I.A. o il permesso di costruire, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. In assenza di intervento di recupero, le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici incongrui, in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite o comunque trasformate, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE (art.13).

5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 62-65 delle presenti norme.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della denuncia di inizio attività o della richiesta di permesso di costruire, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concessionato in data successiva.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

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

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;

- la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisca le categorie di intervento ammesse.

11 Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo.

12 Nell'ambito perimetrato nella tav. 1b del RUE come Intervento Unitario Convenzionato, in prossimità di via D'Azeglio, al margine sud-est del Centro storico, è consentito per motivi di interesse pubblico, in applicazione della deroga ai criteri generali di cui all'art.A-7 della L.R.20/2000, un intervento edilizio da attuare attraverso POC, con cessione di un'area per parcheggio e spazio pedonale pubblico, e realizzazione di un intervento edilizio su una parte limitata dell'area, con definizione da parte del POC dei diritti edificatori in misura non superiore a 0,15 mq./mq. di SC calcolato sull'intera area e a 0,50 mq./mq. calcolato sulla SF oggetto di intervento.

#### ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE

13 Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

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

E' fatta salva l'applicazione dei requisiti cogenti di cui all'Allegato 2 del presente Regolamento.

14. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2, 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla L.R. n.11/98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, sono recuperabili ad uso residenziale i locali con altezza interna netta minima di 2,20 m.. e con il valore dell'altezza utile media (calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa) almeno pari a m 2,40; il

rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16. Le parti dei locali con altezze nette inferiori a 1,80 m. devono essere tamponate con tramezzature e rese non accessibili. In caso di cambio di destinazione da residenza ad altro uso, i locali dovranno essere conformi come in caso di interventi ex-novo.

15 Negli edifici compresi entro gli ambiti AS ed ES è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

16 Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

**Art. 17. Ambiti ES - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale**

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico sulla base delle analisi storiche effettuate sulla cartografia storica (serie catastale-1810-1930 circa e la foto RAF 1944), tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42 / 2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi; il PSC individua inoltre gli edifici di interesse culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

2. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:

- A – Alberghi e complessi turistico ricreativi
- C – Colonie
- R - Edifici e complessi rurali
- S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).
- V - Ville e parchi
- VT – Villini per la residenza turistica

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.

3 Per gli edifici compresi entro i perimetri ES, ma di origine non storica (non classificati) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito ES – possono essere autorizzati interventi che prevedano un incremento di volume fino al 20% del volume delle porzioni edilizie non stori-

che, esistente alla data di adozione del PSC.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

4 Nel territorio rurale, nelle immediate adiacenze di un ambito ES, possono essere eseguite opere funzionali all'assetto dell'ambito (parcheggi pertinenziali, sistemazioni), e può essere realizzata, a parità di volume, la ricostruzione di corpi edilizi non storici da demolire, collocati all'interno dell'ambito ES o all'esterno nelle adiacenze. Tali interventi possono essere autorizzati sulla base della presentazione di un progetto unitario finalizzato a migliorare l'assetto architettonico e paesaggistico del complesso storico.

#### **Art. 18. Categorie di intervento negli ambiti ES**

1 Negli edifici e complessi di edifici ES classificati 1 – di interesse monumentale, le categorie di intervento ammesse sono la Manutenzione Ordinaria, la Manutenzione Straordinaria, il Restauro Scientifico e il Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

2 Negli edifici e complessi classificati 2 - di particolare interesse architettonico le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 2.1 in buono stato di conservazione:

*A – Alberghi e complessi turistico ricreativi, V - Ville , VT – Villini per la residenza turistica:* Manutenzione Ordinaria; Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico; Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto;

*R - Complessi rurali:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*S- Edifici e complessi con funzioni specialistiche:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

- Unità classificate 2.2 in mediocre stato di conservazione:

*A – Alberghi e complessi turistico ricreativi, V - Ville:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto;

*R - Complessi rurali:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*VT -Villini per la residenza turistica, S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo,

Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

3 Negli edifici e complessi classificati 3 - di interesse architettonico le categorie di intervento ammesse sono:

- Unità classificate 3.1 – in buono stato di conservazione:

*R - Complessi rurali:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*S- Edifici e complessi con funzioni specialistiche::* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto..

- Unità edilizie classificate 3.2 in mediocre stato di conservazione:

*R - Complessi rurali:* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

*S- Edifici e complessi con funzioni specialistiche::* Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.

#### **Art. 19. Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso**

1 Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle stesse norme definite per i sub-ambiti AS, di cui all'art. 15 commi 1-5 che precede.

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

**FUNZIONE RESIDENZIALE:** in tutti gli edifici tranne quelli specificamente individuati come non idonei al recupero a fini abitativi nelle tavole del RUE

**FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:**

per tutti gli ES:

**2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 - Studi professionali e uffici in genere

**2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi**

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U11 - Pubblici esercizi

*2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano*

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

*2.d Attività di servizio*

U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

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

U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16.

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

**FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

U 40. Attività ricettive alberghiere

U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

Per le ville e parchi sono esclusi gli usi:

U 13 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 18 – Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17

3 Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti AS. Il riuso con incremento del carico urbanistico (anche attraverso cambio d'uso senza opere) è possibile a condizione che siano rispettate le norme del RUE riguardanti le dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi privati pertinenti) e le altre prescrizioni relative al contributo di costruzione.

4 In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 2 sono ammessi il ripristino degli usi originari connessi alle funzioni agricole, e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

5 I locali destinati ad esercizi commerciali di vicinato (uso U5) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al pia-

no terra, ad esso collegata direttamente.

6 E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo gli edifici individuati nella tabella seguente, e di altri edifici con usi originari non abitativi (individuati nella cartografia del RUE) che non dispongono dei requisiti tipologici e ambientali richiesti dalla L.R.n.20/2000 per il recupero a fini abitativi. Sono fatti salvi i casi di uso residenziale legittimamente in essere alla data di adozione del presente Regolamento.

7 Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R.n.14/1999); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

N_SCHEDA	TOPONIMO	VIA	NOTE
004		20 Settembre	Ricostruzione integrale negli anni '50 con la presenza di un porticato successivamente trasformato in spazio abitativo. Accesso alla galleria sotterranea
005	Chiesa Parrocchiale "San Pio V"	20 Settembre / 24 Maggio	- Gallerie sotterranee di interesse, - chiesa edificata nella 2a metà dell'800, - campanile edificato negli anni '50, - epigrafe marmorea sulla facciata
007		C.Cattaneo	
008		C.Cattaneo	- vano interrato, - porticato pubblico, - edificio a torre
009		C.Cattaneo	- Vano interrato, - porticato pubblico
026			Accesso anche su Via Canapai
061		G.Pascoli	
062		G.Pascoli	
065		G.Pascoli	
074	Chiesa di S.Croce	G.Pascoli	Chiesetta del 16° sec. Annessa all'"Ospitale" adiacente. Restaurata negli anni '70 dopo decenni di abbandono (magazzino comunale); accesso anche da v. Lavatoio. Nel Catasto pontificio è definito "Oratorio pubblico sotto il titolo di S.Croce"
075		G.Pascoli	
081	Rocca Malatestiana	Pascoli/A.Saffi/G.-Mazzini	
111	Villa Giovannini	G.Mazzini	Ambienti interni integri (decorazioni, pavimentazioni....)
126	Villa Ricci (Ex Casa Custode)		Edificio realizzato alcuni decenni successivamente alla villa di cui era la casa del custode
127		G.Mazzini	
138		G.Mazzini	Tinteggiatura probabilmente d'epoca
142		G.Mazzini	E' presente un ambiente sotterraneo (ad uso cantina di enoteca) di particolare interesse; Il



			minimalismo strutturale del balcone lo rende di dubbia contemporaneità dell'edificio; * probabile
160		G.D'Annunzio	Cornicione di particolare interesse (ligneo); Edificio integro anche nei dettagli (p.es. isolatori elettrici)
167	Mercato Coperto	C.Mancini /Piazza Mercato	
208		Libertà	
229		C.Mancini / Don Minzoni	
232	Municipio	C.Mancini / P.le Roosevelt	
302	Ponte "Romano"	G.Garibaldi	Ponte di origine 500-600 erroneamente chiamato "romano"
352	Villa Alessandrini		Raro esempio di villino di matrice ottocentesca sulla 1a linea del mare sopravvissuto, unitamente al suo giardino e contesto vegetazionale
412		G.Garibaldi	Non è chiaro quale possa essere lo stato pre-esistente
510		Lungomare Spinelli Rasi	Verificare se il cornicione è di origine storica o è stato recentemente rifatto/modificato
514		G.Rossini / G.Bovio	
516		G.Rossini	
518		Lungomare Spinelli Rasi	La griglia frontale è la ricostruzione esatta di un elemento architettonico presente nell'edificio demolito e sostituito, realizzato dall'arch. Melchiorre Bega nel 1939, sul cui sedime è stato costruito l'attuale moderno
520		E.Curiel	Chiosco liberty originariamente sito nei giardini De Amicis, demolito recuperando alcuni elementi architettonici (sculture e mensole) e successivamente ricostruito nella attuale sede (anno 2000 circa).
521		F.Corridoni	
527			
540		G.Oberdan	
579		Ferrara	

## Capo 2.B. Territorio urbano e urbanizzabile

### Art. 20. Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con le sigle AC, AC.c, AC.m e AC.s - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati AC, individua i seguenti sub-ambiti:

AC.s - Ambiti urbani consolidati di impianto storico(cfr. comma 8.1)

AC – Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea(cfr. comma 8.2)

AC.c – Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrali dal PSC(cfr. comma 8.3)

AC.m – Ambiti consolidati di margine, esterni alle aree urbane centrali(cfr. comma 4)

3. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 11 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (per il nuovo insediamento, anche attraverso cambio d'uso, limitato ad attività laboratoriali non inquinanti, con il limite superiore di 300 mq. di SC)*

U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20 *Attività di parcheggio*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

**U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile***

In sede attuativa:

- dovrà verificarsi la compatibilità tra gli usi di progetto e le destinazioni urbanistiche esistenti;
- particolare attenzione dovrà porsi alla eventuale collocazione di attività rientranti nella classificazione di cui al D.M. Sanità del 05/09/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle leggi sanitarie.

**4. Sono inoltre ammessi i seguenti ulteriori usi, nelle Unità Edilizie, nei casi seguenti:**

- ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme,
- nei lotti individuati nelle tavole del RUE con apposita sigla dell'uso ammesso,
- nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

**U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.***

**U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio***

**U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto***

**U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare***

**U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto***

**U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare***

**U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto***

**U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare***

**U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*** (previa verifica in sede di POC della compatibilità con gli altri usi presenti nell'ambito)

**U 19 *Attività sanitarie e assistenziali***

**U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale***

**U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto***

Per gli usi U6 e U7 sono richiesti, oltre alle dotazioni di parcheggi pubblici, quella di parcheggi pertinenziali ed il rispetto delle altre condizioni definite dalla Del.C.R. n.1253/99 (Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa).

In sede attuativa:

- dovrà verificarsi la compatibilità tra gli usi di progetto e le destinazioni urbanistiche esistenti;
- in fase di progettazione attuativa si dovranno verificare le eventuali ricadute ambientali negative (acustiche, atmosferiche) sui ricettori esistenti e quindi considerare la necessità di predisporre le adeguate opere di mitigazione.

**5. *Norme generali e categorie di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente***

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al presente articolo, in tutti i sub-ambiti consolidati (AC, AC.s, AC.m), ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE

- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

6. Nel rispetto degli indici edilizi massimi per ciascun intervento, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso,(con e senza opere), Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A –Sistema insediativo storico(artt. 10-19), 2.B – Territorio urbano e urbanizzabile( art.20 comma 8: Tabella sub-ambiti AC.s –Classificazione edifici di interesse testimoniale), e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione di cui al Titolo 6 del presente Regolamento Urbanistico Edilizio.

**7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero**

- Rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta, ridotto al 25% per lotti di SF  $\leq 500$  mq.; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: l'intervento deve produrre un miglioramento, ed in ogni caso non può comportare un aggravio della percentuale di superficie permeabile rispetto alla situazione preesistente; per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Negli ambiti urbani consolidati, anche esterni al sistema insediativo della città turistica, si applicano per l'adeguamento degli alberghi e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della presente variante le possibilità di adeguamento previste al comma 8 dell'art.21 delle presenti Norme.
- Negli ambiti consolidati AC, escluso il sub-ambito AC.s, e nel sub-ambito "r"(residenziale) del Sistema insediativo della città turistica, negli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante (16/07/2013), in prevalenza residenziali, non soggetti a vincoli relativi alla tutela dei caratteri di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, (con l'esclusione degli edifici con copertura piana), sono consentiti interventi *una tantum* di incremento della SC, anche superando la SC massima calcolata in applicazione dell'indice  $U_f$ , nel rispetto delle se-

guenti modalità e condizioni:

- modifica delle coperture con innalzamento non superiore a 50 cm. della quota massima della imposta, e della quota di estradosso dell'ultimo solaio, anche in deroga alle altezze massime previste dalle presenti Norme per l'ambito di appartenenza;
- modifica della geometria della copertura esistente nel rispetto della massima pendenza delle falde che non potrà superare il 40% e altezza massima di m. 2.70 all'intradosso;
- incremento della SC non superiore alla SC residenziale esistente dell'ultimo piano abitabile;
- collegamento diretto delle nuove superfici alle unità immobiliari sottostanti, ed esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari.

Entro tali misure, modalità e condizioni l'incremento delle altezze dei muri perimetrali non viene conteggiato ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

- In via generale dovrà essere verificato il rispetto di vincoli derivanti dalla eventuale presenza di linee elettriche a media e alta tensione.

## 8. **Parametri urbanistico-edilizi**

**8.1 Sub-ambiti AC.s** (Tessuti urbani di prima formazione in base alla lettura dell'evoluzione storica del comune a partire dagli aggiornamenti del Catasto Pontificio fino alla Seconda Guerra Mondiale, esterni al Centro storico AS, con ridotte alterazioni dell'impianto)

Per interventi di demolizione e ricostruzione:  $U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$  (anche per nuova edificazione)

Per interventi di ristrutturazione e ampliamento residenziale, nei lotti edificati con  $U_{fe} \leq 0,80 \text{ mq./mq.}$  è inoltre ammesso un incremento una tantum per adeguamenti igienico-funzionali pari al valore minore tra il 10% della  $Sc$  esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base a tale indice massimo.

Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale ( cfr. tav. 3 "Classificazione delle unità edilizie negli Ambiti Urbani Consolidati di impianto storico" – AC.s) sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi indicati nella Tabella seguente (Tabella sub-ambiti AC.s - Categorie di intervento e usi ammessi negli edifici classificati di interesse storico testimoniale (tav.3 del RUE).

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti; in particolare, non sono consentiti in questi ambiti interventi urbanistico-edilizi che prevedano accorpamenti di più di due lotti, e dimensioni volumetriche del singolo edificio superiori al 50% di incremento della volumetria preesistente sul lotto.

**Tabella sub-ambiti AC.s- Categorie di intervento e usi ammessi negli edifici classificati di interesse storico testimoniale (tav.3 del RUE)**

Definizione	Categorie d'intervento ammesse	Usi ammessi:
<b>1.</b> Edifici e complessi edilizi di particolare interesse storico architettonico con tipologia originaria: A – Alberghi, C – Colonie, R – Edifici rurali, S – Edifici e complessi con funzioni specialistiche (produttive, religiose, civili), VT Villini per la residenza turistica	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	U3-U4-U5-U11-U12-U13-U14-U16-U17-U18-U19-U20-U21-U22-U23-U24-U25-U40-U41
<b>2.1</b> Edifici di interesse storico architettonico in buono stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	U1-U2-U3-U4-U5-U8-U11-U12-U13-U14-U15-U16-U17-U18-U19-U20-U21-U22-U23-U24-U25-U40-U41-U43-U45-U46-U47-U48-U49-U50-U51-U52-U53
<b>2.2</b> Edifici di interesse storico architettonico in mediocre stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art.14); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	
<b>3.1</b> Unità edilizie di interesse testimoniale in buono stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (art.14); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	
<b>3.2</b> Unità edilizie di interesse testimoniale in mediocre stato di conservazione	Manutenzione ordinaria (art.8), Manutenzione straordinaria (art.9), Restauro e Risanamento Conservativo (art.11); Ristrutturazione edilizia (art.15); Demolizione (art.17 per le superfetazioni)	

## 8.2 Sub-ambiti AC

$U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$  oppure  $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$  oppure  $H \leq 13,00$  m.

I sub-ambiti AC sono considerati saturi.

*Interventi di demolizione e nuova edificazione:* incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

**8.3 Sub-ambiti AC.c** (Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati dal PSC); le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto dei seguenti valori degli indici massimi di utilizzazione fondiaria:

- Indice calcolato sull'intero ambito perimetrato dal PSC:  $Ut_{max} = 0,20$  mq./mq. di ST, con obbligo di cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale pari ad almeno il 50% della ST. Gli altri parametri  $Q \leq 35\%$  e  $H \leq 13,00$  m. calcolati sulle parti oggetto di interventi edilizi.

**8.4 Sub-ambiti AC.m** (Ambiti consolidati di margine, a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali)

$U_f = 0,40$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 30\%$  c.s.

$H \leq 9,50$  m.

8.5 Nel sub-ambito AC.m lungo via Ventena è perimetrato un lotto identificato con sigla AC.m(t) con prevalenti usi terziari, entro il quale si ammettono, per gli usi insediati, incrementi di SC in misura adeguata alle esigenze dell'Azienda, fino al limite di 0,50 mq. di SC per mq. di SF.

## 9. **Norme specifiche con applicazione in sede di POC**

Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi integrati (proposti da operatori o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE (di cui al presente comma) fino ad un massimo del 20%, alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, ecc.)
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

10. L'ambito perimetrato dal RUE in via Macanno identificato con lett. (a) non è urbanisticamente considerato idoneo per l'insediamento di una struttura commerciale al dettaglio di medie dimensioni. In tale ambito si applicano le disposizioni del presente art.20.

11. Nel sub-ambito perimetrato dal RUE in via Cavour angolo via D'Azeglio identificato con lett. (b) le trasformazioni edilizio-urbanistiche sono soggette a intervento unitario convenzionato, in attuazione dell'art. 99 delle norme RUE, e sono vincolate alla destinazione di attività di interesse sociale e religioso.

12. Il sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, identificato con lett. (c) è perimetrato dal RUE come “sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato”. Ad esso è assegnata una capacità edificatoria di 0,15 mq./mq. di ST, a condizione che venga ceduto gratuitamente al Comune il 70% dell'area per dotazioni territoriali, e l'edificazione (SC max = 1.300 mq.) sia concentrata in una superficie fondiaria di 1.300 mq..

Il PSC stabilisce (art.71 c.4) che in sede di POC possano essere modificate tali previsioni, in rapporto ad accordi con l'Amministrazione comunale per l'utilizzo dell'area di proprietà pubblica, perimetrata dal RUE, tra via Comandini e via I.Bandiera.

13. Il sub-ambito tra le vie Comandini e Irma Bandiera, classificato dal PSC come ambito consolidato, è classificato dal RUE COLL-L.a, e perimetrato come “sub-ambito soggetto a intervento unitario convenzionato”. In base a tale intervento unitario è assegnata la capacità edificatoria prevista dal RUE in  $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$  (art.61 c.10), utilizzabile al 50% per dotazioni di cui alla classificazione COLL-L.a, e per il restante 50% per l'uso residenziale (Norme PSC, art.71 c.4).

In base allo stesso art.71 il PSC stabilisce che in sede di POC possono essere modificate tali previsioni, attraverso accordo con le proprietà del limitrofo sub-ambito tra le vie Irma Bandiera e via J.Assan Maasio, angolo via Comandini, soggetto a intervento unitario convenzionato, al fine di distribuire diversamente destinazioni d'uso e capacità edificatorie, a parità di carico insediativo totale, anche attraverso permuta di aree.

14. L'area in ambito AC in via Cavour, a nord-ovest del piazzale della stazione ferroviaria, adiacente all'ambito APC.t e individuata con lett. (d), è destinata a parcheggio privato e non dispone di potenzialità edificatoria in quanto pertinenziale dell'edificio vicino.

15. Le tavole del RUE identificano con asterisco e riportano le perimetrazioni di alcuni sub-ambiti definiti dal PRG previgente, soggetti a prescrizioni per la cessione di aree per dotazioni pubbliche. Entro tali perimetri (ex zone B4 e B5.4 del PRG) si applicano le disposizioni del PRG previgente.

16 L'area di proprietà comunale in ambito ECO-U in via Pantano lungo il Tavollo identificata con lettera (e) dispone di un diritto edificatorio di 850 mq. di SC residenziale, che non può essere utilizzato in loco, ma è condizionato al trasferimento in altre aree, al fine di ripristinare condizioni di migliore compatibilità ambientale e di dotare il quartiere di un'area a verde pubblico attrezzato lungo il Tavollo. La destinazione dell'area pubblica è pertanto quella per attrezzature collettive, nell'ambito del progetto di parco fluviale del Tavollo.

17 L'area individuata dal RUE con lettera (g) in via Nazario Sauro, che rientra nel perimetro del Progetto di qualificazione dell'area della Stazione ferroviaria, è destinata a COLL-L.c, ma dispone della capacità edificatoria degli ambiti AC (Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea), che potrà essere utilizzata soltanto attraverso permuta dell'area in oggetto con altra (o altre) aree insediabili di pari capacità complessiva, cedute dall'Amministrazione Comunale per attuare la previsione di attrezzatura collettiva in via N.Sauro. Qualora non si attui



la previsione del POC, attraverso permuta delle aree e trasferimento dei diritti edificatori, si ripristinano i diritti preesistenti, riattribuendo all'area la capacità edificatoria degli ambiti AC.

**Art. 21. Sistema insediativo consolidato della città turistica: Destinazioni d'uso - Interventi ammessi in generale**

1. Entro il sistema insediativo della città turistica individuato dal PSC nella tavola 1 il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione degli ambiti e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

2. Negli ambiti del sistema insediativo della città turistica sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano.

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 4 *Studi professionali e uffici in genere*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 11 *Pubblici esercizi*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U 15 *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 20 *Attività di parcheggio*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*
- U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
- U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 51 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

3. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 3 *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

- U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 19 *Attività sanitarie e assistenziali*
- U 25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
- U 26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
- U 31.d *Magazzinaggio e deposito coperto*

#### **4. *Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente***

In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione,

alle seguenti condizioni:

- per i cambi d'uso siano rispettate le prescrizioni del PSC e del RUE specificamente finalizzate alla tutela e al rafforzamento della struttura ricettiva turistica
- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e le prescrizioni di cui ai Capi 2.A (sistema insediativi storico) e 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e il contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento.

#### **5. *Norme generali***

*Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 3, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:*

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

#### **6. *Trasformazione di strutture alberghiere in Residence-hotel***

Le strutture ricettive con specifica destinazione alberghiera, e gli altri fabbricati esistenti e ricompresi nel sistema insediativo consolidato della città turistica, possono essere trasformate ed utilizzate a Residence-hotel alle seguenti condizioni:

- a. superficie utile massima per ogni alloggio (suite): mq.60 (salvo l'alloggio del gestore di massimo mq. 90);
- b. Numero minimo degli alloggi (suite) per ogni Residence-hotel: n.8
- c. Superficie utile per spazi collettivi (bureau, soggiorno, sala televisione, sala lettura, guardaroba, ecc.): minimo il 15% della superficie utile totale;
- d. Dotazione minima di un posto auto di ml.5,00 x 2,50, direttamente ed autonomamente accessibile, per ogni alloggio. Qualora venga comprovata l'impossibilità di realizzare i posti auto, può essere autorizzata la monetizzazione previo parere della C.E.
- e. La formazione di vincolo con apposito atto registrato e trascritto, che attesti la proprietà unitaria di tutto l'immobile e al sua gestione unitaria.

**7. *Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero***

- Rispetto delle norme di cui al comma 5 precedente
- Interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 35% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- Interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

**8 *Ampliamento strutture alberghiere e pubblici esercizi***

Alle strutture alberghiere e ai pubblici esercizi è concessa una possibilità di deroga ai limiti dimensionali assegnando un diritto edificatorio una tantum strettamente finalizzato all'ampliamento della dotazione di servizi (escluse camere) al piano terra, piano primo, e piano di copertura, alle seguenti condizioni:

- i limiti planimetrici dell'intervento possono essere quelli del confine di proprietà, a condizione che sia garantito con atto sottoscritto il passaggio pubblico (marciapiede), oppure che sia istituita una servitù di uso pubblico, per una larghezza minima di 1,50 m.
- la dimensione massima dell'ampliamento non può superare i 150 mq. di SU in valore assoluto, realizzabili su più livelli, oppure su un unico livello ampliato

- la dotazione di servizi può essere relativa ad attrezzature alberghiere (reception, hall, ristorante, sale giochi, ecc.), o a servizi igienici.
- l'intervento deve essere realizzato in base a criteri di forte integrazione architettonica con l'edificio di appartenenza e con il contesto urbano; sul progetto è richiesto il parere vincolante della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, che si deve esprimere con una valutazione di merito
- è richiesto il preventivo consenso delle proprietà confinanti
- l'edificazione oggetto di assegnazione del diritto edificatorio una tantum è assoggettata ad un vincolo ventennale di destinazione d'uso
- la superficie oggetto di ampliamento una tantum non viene conteggiata ai fini della eventuale trasformazione d'uso della struttura alberghiera o del pubblico esercizio in residenza
- gli interventi edilizi agli altri piani dell'edificio, non interessati dall'intervento di ampliamento, sono soggetti alle regole generali dell'ambito di appartenenza.

**Art. 22. Sistema insediativo della città turistica: articolazione e prescrizioni per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica**

Il PSC, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti ambiti:

1 Spiaggia e lungomare pedonale e misto

M - Ambito della fascia a mare

I – Ambito della fascia intermedia

TR – Ambiti urbani misti turistici e residenziali

AUC – Ambiti dell'area urbana centrale

2 All'interno di ciascun ambito il presente RUE individua nelle tavole 1 in scala 1:2.000 i seguenti sub-ambiti:

- h sub-ambiti a prevalente destinazione turistica (alberghiera, commerciale, di pubblici esercizi)
- r sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale
- h-r sub-ambiti a prevalente destinazione alberghiera, destinabili a residenza
- riq sub-ambiti funzionali ad interventi di riqualificazione e trasformazione.

Il cambio di destinazione da albergo (classificazione "h") a residenza (classificazione "r") è possibile nei diversi ambiti alle condizioni e secondo le modalità definite dal PSC e dal RUE, eventualmente previo inserimento nel POC.

I sub-ambiti classificati h-r comprendono:

- alberghi di cui è stata autorizzata la trasformazione in residenza (bandi 2002 e 2006), che non hanno effettuato la trasformazione all'epoca dell'adozione del RUE;
- alberghi definiti dal PRG '97 "marginali", la cui trasformazione non è ancora stata richiesta.

Nel primo caso la trasformazione in residenza costituisce un diritto acquisito, che il RUE conferma.

Nel caso degli alberghi cosiddetti "marginali", la loro trasformazione è subordinata alle nuove condizioni definite dal RUE in modo differenziato per ciascun ambito.

3 Ai sub-ambiti classificati "riq" è assegnata una capacità edificatoria-base corrispondente a quella esistente all'atto dell'adozione del presente RUE, senza possibilità di cambio d'uso.

In sede di POC possono essere assegnati a questi sub-ambiti diritti edificatori e destinazioni d'uso finalizzati all'attuazione degli interventi di cui ai successivi articoli 23-26 e nell'ambito dei progetti di cui agli articoli 58-60 del PSC. Salvo il caso di una redistribuzione di volumetria edilizia per effetto di interventi di ristrutturazione urbanistica, i diritti edificatori massimi assegnabili a questi lotti sono pari a quelli esistenti ( $U_f = U_{fe}$ ) oppure a  $U_f = 0,50 \text{ mq./mq. di SF}$ .

4. La disciplina degli interventi edilizi contenuta nel presente RUE è definita nel rispetto delle norme del PSC che fissano gli obiettivi ed i criteri generali di intervento nel quadro dell'assetto strutturale degli ambiti. In base a tali obiettivi e criteri del PSC, il POC definisce i sub-ambiti di attuazione di progetti urbani di nuovo disegno dell'assetto morfologico e funzionale, applicando le regole per i cambi d'uso ed il rinnovo edilizio stabilite dal PSC; queste ultime regole trovano specificazione operativa nei seguenti articoli del RUE.

#### **Art. 23. Ambito fascia mare**

1 Il RUE definisce sub-ambiti a prevalente destinazione turistica (alberghiera, commerciale, di pubblici esercizi), identificati con lettera "h" e sub-ambiti a prevalente destinazione residenziale, identificati con lettera "r".

2 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dall'art.21 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

3 L'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi:

- trasferimento programmato: gli usi ammessi sono quelli complementari alle attività turistico-ricettive (pubblici esercizi, commercio al dettaglio, spettacolo, parcheggio), con  $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq./mq.}$ , senza trasformazione residenziale, e senza riduzione complessiva dell'offerta complessiva (verificata in sede di POC)
- intervento integrato con uno o più lotti vicini: attraverso piano attuativo da definire in sede di POC, con possibilità di assegnare un incremento di SC rispetto a quella esistente (fino ad un massimo del 20% della SC), finalizzato al miglioramento delle condizioni funzionali e ambientali dell'area.
- Possibilità di incremento di dotazioni alberghiere nelle strutture esistenti (anche numero posti letto) in sede di POC, solo attraverso trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti.

4 Dimensione minima alloggi

Nell'ambito della fascia a mare M non è consentito, attraverso qualunque modalità (cambio d'uso, nuova edificazione o intervento di recupero edilizio), realizzare alloggi con SU inferiore a 38 mq.

#### 5 Dotazioni territoriali

Oltre alle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali (PR nella misura minima di 1 posto auto ogni camera e comunque non meno di 1 posto auto ogni 40 mq. di SC) è richiesta per l'uso U40 una dotazione di parcheggi pubblici pari a 40 mq. per 100 mq. di SC, da garantire anche all'esterno dell'ambito di intervento, mediante specifico atto di asservimento dell'uso esclusivo del parcheggio (a raso o in struttura) alle unità edilizie che ospitano la funzione alberghiera.

L'amministrazione comunale può decidere la monetizzazione delle dotazioni sia di parcheggi pubblici, sia di verde pubblico.

#### 6. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

$U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$  oppure  $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$  oppure  $H \leq 13,00$  m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza. Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

### **Art. 24. Ambito fascia intermedia**

1 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dall'art.21 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

2 L'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi, da valutare in sede di POC o di sua variante:

- riduzione dell'offerta complessiva nell'ambito perimetrato dal PSC non superiore al 10% in termine di camere;
- superficie del lotto di pertinenza  $\leq 1.000$  mq.
- numero camere dell'esercizio  $\leq 30$ .

#### 3 Dimensione minima alloggi

Nell'ambito della fascia intermedia I non è consentito, attraverso qualunque modalità (cambio d'uso, nuova edificazione o intervento di recupero edilizio), realizzare alloggi con SU inferiore a 38 mq.

4 L'intervento di dismissione di una struttura alberghiera è soggetto ad accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della l.r.20/2000. Tale accordo costituisce parte integrante del POC e deve soddisfare le seguenti condizioni minime:

- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione del lotto di dimensioni non inferiori al 20% della superficie fondiaria, da destinare a funzioni pubbliche (parcheggio, spazi pedonali, ecc.);
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito, attraverso una dotazione di parcheggio pubblico almeno doppia rispetto a quanto prescritto dal RUE in base agli usi previsti nell'ambito
- riduzione dell'impatto volumetrico non inferiore al 20%.

Per lotti di dimensioni inferiori a 1.000 mq. è facoltà del POC definire in luogo della cessione di una parte dell'area altri benefici pubblici riferiti allo stesso ambito territoriale.

5 Interventi ammessi nei sub-ambiti classificati h-r

- Possibilità confermata senza condizioni aggiuntive per gli interventi già autorizzati.
- Possibilità soggetta a inserimento nel POC, previo accordo con l'Amministrazione i cui contenuti di interesse pubblico sono definiti dal POC ma non possono in ogni caso essere inferiori al 50% di quanto stabilito al comma 4 per gli altri interventi di dismissione.

6 Interventi di trasformazione urbanistica:

- Possibilità di trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con  $SC_{max} = 1,20$  SC esistente e contestuale cessione del 50% dell'area al Comune (o di dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); sul restante 50% del lotto possibilità di insediamento di usi urbani misti, non residenziali
- Possibilità di trasferimento nei lotti di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale, anche con incremento della SC e del numero di posti letto.

7. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

$U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$  oppure  $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$  oppure  $H \leq 13,00$  m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza. Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

#### **Art. 25. Ambiti urbani misti turistici e residenziali**

1 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dall'art.21 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

2 l'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi, da valutare in sede di POC o di sua variante:

- riduzione dell'offerta complessiva nell'ambito perimetrato dal PSC non superiore al 20% in termine di camere;
- superficie del lotto di pertinenza  $\leq 1.200$  mq.
- numero camere dell'esercizio  $\leq 40$ .

3 L'intervento di dismissione di una struttura alberghiera è soggetto ad accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della l.r.20/2000. tale accordo costituisce parte integrante del POC e deve soddisfare le seguenti condizioni minime:

- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione del lotto di dimensioni non inferiori al 30% della superficie fondiaria, da destinare a funzioni pubbliche (parcheggio, spazi pedonali, ecc.);
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito, attraverso una dotazione di parcheggio pubblico almeno doppia rispetto a quanto prescritto dal RUE in base agli usi previsti nell'ambito
- riduzione dell'impatto volumetrico non inferiore al 20%.

4 Interventi ammessi nei sub-ambiti classificati h-r

- Possibilità confermata senza condizioni aggiuntive per gli interventi già autorizzati.
- Possibilità soggetta a inserimento nel POC, previo accordo con l'Amministrazione i cui contenuti di interesse pubblico sono definiti dal POC ma non possono in ogni caso essere inferiori al 50% di quanto stabilito al comma 3 per gli altri interventi di dismissione.

5 Interventi di trasformazione urbanistica:

- Possibilità di trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con  $SC_{max} = 1,20$  SC esistente e contestuale cessione del 50% dell'area al Comune (o di dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); sul restante 50% del lotto possibilità di insediamento di usi urbani misti, residenziali fino al 50%
- Possibilità di trasferimento nei lotti di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale, anche con incremento della SC e del numero di posti letto.
- Possibilità di trasformazione in residenza con  $SF \leq 70\%$  del lotto e cessione gratuita della quota restante all'Amministrazione Comunale;  $SC \leq 80\%$  della SC esistente.

6. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

$U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$  oppure  $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$  oppure  $H \leq 13,00$  m., elevabile fino ad un massimo di m. 16,00 nel caso in cui sia dimostrato che la conformazione planimetrica del lotto e l'applicazione delle altre disposizioni normative consentano solo lo sviluppo dell'edificio in altezza.



Tale incremento è subordinato ad un esame preventivo, da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, degli esiti dell'intervento proposto in rapporto alle caratteristiche del contesto urbano specifico.

#### **Art. 26. Ambiti urbani misti turistici e residenziali dell'area urbana centrale**

1 Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dall'art.21 del RUE. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

2 L'uso in essere U.40 (attività ricettive alberghiere) può essere modificato soltanto in base alle modalità definite dal PSC, vale a dire nei seguenti casi, da valutare in sede di POC o di sua variante:

- superficie del lotto di pertinenza  $\leq 1.200$  mq.
- numero camere dell'esercizio  $\leq 50$ .

3 L'intervento di dismissione di una struttura alberghiera è soggetto ad accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000. Tale accordo costituisce parte integrante del POC e deve soddisfare le seguenti condizioni minime:

- cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una porzione del lotto di dimensioni non inferiori al 10% della superficie fondiaria, da destinare a funzioni pubbliche (parcheggio, spazi pedonali, ecc.);
- concorso alle dotazioni territoriali dell'ambito, attraverso una dotazione di parcheggio pubblico almeno doppia rispetto a quanto prescritto dal RUE in base agli usi previsti nell'ambito
- riduzione dell'impatto volumetrico non inferiore al 10%

4 Interventi ammessi nei sub-ambiti classificati h-r

- Possibilità confermata senza condizioni aggiuntive per gli interventi già autorizzati.
- Possibilità soggetta a inserimento nel POC, previo accordo con l'Amministrazione i cui contenuti di interesse pubblico sono definiti dal POC ma non possono in ogni caso essere inferiori al 50% di quanto stabilito al comma 3 per gli altri interventi di dismissione.

5 Interventi di trasformazione urbanistica:

- Possibilità di trasferimento di diritto edificatorio alberghiero con  $SC_{max} = 1,20$  SC esistente e contestuale cessione del 50% dell'area al Comune (o di dotazioni territoriali equivalenti definite dal POC); sul restante 50% del lotto possibilità di insediamento di usi urbani misti, compresa residenza in forma convenzionata con l'Amministrazione.
- Possibilità di trasferimento nei lotti di diritti edificatori alberghieri da lotti da dismettere, previa verifica di fattibilità urbanistica e ambientale, anche con incremento della SC e del numero di posti letto.
- Possibilità di trasformazione in residenza con  $SF \leq 80\%$  del lotto e cessione gratuita della quota restante all'Amministrazione Comunale;  $SC \leq 90\%$  della SC esistente.

#### 6. Sub-ambiti (r)

I sub-ambiti "r" sono considerati saturi.

Usi ammessi: quelli definiti all'art.21.

$U_f = U_{fe}$  oppure  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq Q_e$  oppure  $Q \leq 50\%$

$H \leq H_e$  oppure  $H \leq 13,00$  m.

#### **art. 27. - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto unitario, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione), Demolizione.

2. Nelle aree di cui al comma 1, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta.

3. Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

#### **Art. 28.- Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1)- Ambiti per i nuovi insediamenti coincidenti con PUA approvati in base alla normativa del PRG previgente e del PRG 1986 (AN.2 – AN.3): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (AN.1) e in presenza di piano attuativo vigente o prorogato (AN.2 – AN.3)**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono

ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

3 Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC. D.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

5 In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli abitabili di progetto.

6 Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, a parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.  $U_f = 0,50$  mq. di SC per mq. di SF

$Q \leq 35\%$

$H \leq 9,50$  m.

7 Negli ambiti AN.2 e AN.3 si conservano la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di adozione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Modifiche al PUA che non comportino varianti alle norme del PUA vigente e alle convenzioni in essere sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente e della convenzione in essere.

8 Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in

sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PRG previgente.

9 Dopo la scadenza della convenzione, per le parti non attuate il POC definisce criteri e modalità di intervento ammesse, nel rispetto della capacità insediativa massima e delle dotazioni previste dal PUA.

10 I PUA da completare con convenzione scaduta e con obblighi urbanistici assolti (anche se non individuati nelle tavole del RUE) sono prorogati *in tantum* per un periodo di 24 mesi a partire dalla data di approvazione del PSC, mantenendo tutti i contenuti normativi e convenzionali. Trascorso tale periodo subentrano per l'area le norme degli ambiti (AC, APS, APC) di appartenenza, come previsto dal RUE.

#### **Art. 29. Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC**

1 L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 60 e 61 del PSC.

2 Il Comune di Cattolica stipulerà con la Provincia di Rimini un Accordo Territoriale che definisce le linee generali dei contenuti del POLO FUNZIONALE del PARCO NAVI, nel rispetto del quadro generale di riferimento territoriale introdotto dal PSC di Cattolica e dello stato attuale della pianificazione sovracomunale, per la definizione puntuale degli elementi di cui all'Art. A15 comma 6 della L.R.20/2000.

3 In assenza dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Rimini e Comune di Cattolica, che dovrà disciplinare, ai sensi dell'art. A-15 della L.R.n.20/2000 l'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali del Polo Funzionale, sono ammessi nelle parti insediate interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti (attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e interventi di sistemazione degli spazi esterni, senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

#### **AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APS – APC)**

##### **Art. 30.- Articolazione**

1 Per gli ambiti che sono oggetto di schede normative del PSC ("Schede relative agli ambiti territoriali") le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE .

2 Gli Ambiti specializzati per attività produttive si distinguono in :

- APS – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE
- APC – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE.

3 Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS sono caratterizzati dalla prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (APS.i), commerciali (APS.c), portuali (AP). Sono classificati

dal RUE in :

APS (e) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali, consolidati (totalmente o prevalentemente insediati).

APS (p) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale con prevalenza di attività industriali: aree di nuovo insediamento o di integrazione.

4 Gli ambiti di rilievo comunale APC sono caratterizzati dalla prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione (APC.i) o commerciali (APC.c), o terziario-direzionali (APC.t). Sono classificati dal RUE in:

APC (e) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale per aree insediate – (manutenzione urbanistico-edilizia).

APC (p) – ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale per aree di completamento/nuovo insediamento.

#### **Art. 31.- Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APS–APC**

1. Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti APS e APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

2 Il RUE perimetra sub-ambiti soggetti a interventi unitari convenzionati, per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un piano attuativo o comunque di un progetto unitario convenzionato. In tali ambiti le modalità di intervento diretto ammessi dal RUE sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia (senza demolizione); non è ammesso il cambio d'uso.

Gli altri interventi previsti dal PSC sono subordinati ad inserimento nel POC e ad approvazione di strumento attuativo o di progetto unitario convenzionato.

#### **Art. 32. Ambiti produttivi APS e APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati: destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1 Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

2 Nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

3 Negli ambiti specializzati per attività produttive APS e APC sono confermati i parametri edilizi previsti dalle norme vigenti dei singoli PUA, con possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale dell'altezza massima, qualora le attività da insediare richiedano maggiori altezze per specifiche e comprovate esigenze tecnologiche, produttive ed impiantistiche, fino ad un'altezza massima di ml.13,00.

### **Art. 33. Ambiti specializzati per attività produttive di livello sovracomunale APS**

1 Gli ambiti APS sono individuati, ai sensi dell'art. A-13 della L.R.20/2000, in quanto caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni; essi sono attuati attraverso l'Accordo Territoriale stipulato ai sensi del comma 2 dell'art.15 della L.20/2000 tra Comune di Cattolica, Comune di San Giovanni in Marignano e Provincia di Rimini.

2 Gli accordi possono prevedere che l'esecuzione o riqualificazione e la gestione unitaria di tali aree, sia realizzata anche attraverso convenzioni con soggetti pubblici o privati, ovvero attraverso la costituzione di consorzi o di società miste.

3 L'articolo A.14 della LR 20/2000 - Aree ecologicamente attrezzate – prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

4 Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la legge prevede, inoltre, che:

- le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumano i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate;
- il Comune possa individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

5 Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Cattolica e San Giovanni in Marignano rientra tra quelli riconosciuti come Poli produttivi di rilievo provinciale e individuati nel PTCP.

6 Il ruolo dell' Accordo Territoriale sottoscritto dai Comuni di Cattolica e San Giovanni in

Marignano e dalla Provincia di Rimini si definisce quale proposta integrativa del vigente PTCP della Provincia di Rimini non ancora adeguato alla Nuova Legge Urbanistica Regionale ma i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti, oltre che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale dei Comuni di Cattolica e San Giovanni in Marignano.

7 Il citato Accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R.20/2000, il momento in cui tra Comuni e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel Piano Strutturale Comunale di Cattolica in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

8. USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI

Negli ambiti APS sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

9 USI AMMESSI CON LIMITE AL 50% DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

L'uso U31.e (Magazzinaggio e deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

**10 USI AMMESSI CON LIMITE AL 30% DELLA SC**

Gli usi seguenti sono considerati associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento:

U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U4 Studi professionali e uffici in genere

U 5 Esercizi commerciali di vicinato

U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (solo quando indicato specificamente),

U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare

U 6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U 11 Pubblici esercizi

U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 14 Attività espositive, fieristiche e congressuali

U 20 Attività di parcheggio

**11 USI AMMESSI CON LIMITE AL 20% DELLA SC**

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

**Art. 34. APS(e) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale consolidati (totalmente o prevalentemente insediati) - Norme specifiche****CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1 Gli ambiti APS(e), totalmente o prevalentemente edificati, si distinguono in :

- parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- parti di territorio (perimetrale dal RUE) urbanizzate, parzialmente insediate, da completare;

2 Nelle parti degli ambiti APS(e) insediate e consolidate, cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'as-



setto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

3 Nelle parti di territorio APS(e) parzialmente insediate da completare, cartograficamente individuate dal RUE, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

4 Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti:

- alla condizione della corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Cattolica e Provincia di Rimini relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

#### PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI

5 Nelle parti degli ambiti APS(e) insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$  nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che regola le modalità di organizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio);
- $Q \leq Q_e$ ; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq., finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H \text{ max} = 15,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC

6 L'indice fondiario massimo  $U_f \text{ max} = 0,65 \text{ mq./mq.}$  può essere utilizzato anche, in lotti

edificati di ambiti APS, per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito all'art.56 del PSC; lo stesso indice massimo può essere utilizzato da interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale;

7 Nelle parti APS(e) parzialmente insediate da completare i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- $Q \leq 50\%$  della SF; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

8 Nelle parti di territorio APS(e) da completare gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano, attraverso PUA da perimetrare in sede di POC, accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere negli ambiti APS.i i parametri massimi di:

- $U_F \text{ max} = 0,65 \text{ mq./mq.}$
- $Q_{\text{max}} = 60\%$  della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi); l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m.}$  (o  $H = H \text{ esistente}$ ), incrementabili fino a 25,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

#### **Art. 35. APS(p) - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto - Norme specifiche**

##### **CARATTERISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Negli ambiti di territorio APS(p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relati-

va all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APS(e). Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APS(e) (art. 30)

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

4 Negli ambiti APS(p) – fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- $Q \leq 50\%$  della SF; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60% della SF, soltanto attraverso una specifica deroga autorizzata, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, dalla Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo.
- $H \max = 15,00 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 30,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

#### **Art. 36. Norme comuni a tutti gli APC - ambiti per attività produttive di livello comunale**

1 Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrate nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

2 Ai sensi dell'art.65 del PSC sono individuate tre tipologie di sub-ambiti, prevalentemente

urbanizzati:

- APC.i Sub-ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione
- APC.c Sub-ambiti con prevalenza di attività commerciali di livello comunale
- APC.t Sub-ambiti con prevalenza di attività terziario-direzionali.

**Art. 37. APC.i - ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione**

1 Negli ambiti APC.i, totalmente o parzialmente edificati, sono presenti:

- parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare.

2 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI

Negli ambiti APC.i sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

3 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 25% DELLA SC

L'uso U31.e (Magazzinaggio con esclusione del deposito a cielo aperto) è ammesso entro il limite massimo del 25% della superficie libera da costruzioni. Ogni intervento edilizio che comporti incremento della SC è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite, e all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

#### 4 USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 10% DELLA SC

Sono ammessi gli usi U 1(residenza), U 11(pubblici esercizi) e U 4(Studi professionali e uffici in genere) con i seguenti limiti per ciascun uso e lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 10% della SC edificata. Gli usi U1, U 11 e U 4 sono ammessi in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

#### 5 Ulteriori usi ammessi in casi particolari

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

### **Art. 38. APC.i(e) – Parti edificate, consolidate – Norme specifiche**

#### **CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1 Nelle parti degli ambiti APC.i edificate individuate con lettera (e) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione, cambio d'uso sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

2 Negli ambiti consolidati APC.i(e) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$ , incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$  previa verifica, in sede di rilascio del titolo abilitativo, delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuale interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi;
- $Q \leq Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- $H \text{ max} = 12,0 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC.

3. Usi ammessi

Oltre gli usi di cui al comma 2 dell'art.37, sono ammessi:

U 5 Esercizi commerciali di vicinato

U 6.1a Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6 1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

nelle seguenti quantità riferite al singolo edificio o alla somma delle superfici degli edifici interessati dall'intervento (anche con concentrazione degli usi in singoli edifici):

- SC per usi commerciali fino ad un massimo del 50% della SC esistente;
- SC per il settore alimentare fino a un massimo del 70% della SC per usi commerciali.

### **Art. 39. APC.i(p) – Parti di completamento – Norme specifiche**

#### **CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1 Nelle parti degli ambiti di territorio APC.i(p) da insediare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

2 Nelle parti individuate come APC.i(p) i parametri per gli interventi edilizi per nuova edificazione su lotti liberi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq./mq.}$
- $Q \leq 50\%$  della SF
- $H \text{ max} = 15,00 \text{ m.}$ , incrementabili fino a 20,0 m. per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti

3 Usi ammessi

Oltre gli usi di cui al comma 2 dell'art.37, sono ammessi:

U 5 Esercizi commerciali di vicinato

U 6.1a Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6 1n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare

nelle seguenti quantità riferite al singolo intervento:

- SC per usi commerciali fino ad un massimo del 50% della SC esistente;
- SC per il settore alimentare fino a un massimo del 70% della SC per usi commerciali.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativa a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle parti sature. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi delle parti sature degli ambiti APC.i (art.44

c.2).

5 L'ambito APC.i(\*) di nuovo insediamento è parzialmente finalizzato allo stoccaggio e alla lavorazione di inerti, e si attua previo inserimento nel POC e approvazione di piano attuativo. La convenzione con l'Amministrazione comunale definisce le modalità attuative, finalizzate alla soluzione di problematiche di interferenza di attività produttive e di stoccaggio nelle sedi ove sono insediate, che il PSC considera incongrue.

I parametri urbanistico-edilizi sono i seguenti:

Ut max = 0,15 mq/mq

Uf max = 0,30 mq/mq

H max = 12,00 m

#### **Art. 40. Norme comuni a tutti gli APC.c e APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività commerciali e terziario-direzionali**

1 Gli ambiti APC.c, totalmente o parzialmente edificati, si distinguono in :

- APC.c (e): parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- APC.c (p): parti di territorio urbanizzate, parzialmente insediate, da completare, o di nuovo insediamento.

#### **2 USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

Negli ambiti APC.c sono previsti i seguenti tipi d'uso:

- U 3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U 4 Studi professionali e uffici in genere
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (quando indicato specificamente nella cartografia del RUE),
  - U 6.1a Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - U 6.1n Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
  - U 6.2a Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - U 6.2n Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 20 Attività di parcheggio
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica

U 40 Attività ricettive alberghiere

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria.

**3 Usi AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SC**

I seguenti usi sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SC totale da realizzare nell'ambito dell'intervento:

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi

U 31.c Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto

**4 Usi ammessi con il limite del 20% della SC**

E' ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

**5 Ulteriori usi ammessi in casi particolari**

Sono ammessi e considerati compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 22 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

**Art. 41. APC.c (e) e APC.t – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali e terziario-direzionali per aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia)**

**CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1 Nelle parti APC.c (e) e APC.t gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o di trasformazione di parti insediate si attuano attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

2 Negli ambiti consolidati APC.c (e) e APC.t i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$  oppure  $U_f \max = U_f$   $Q \leq Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso



ampliamento;

- H max = 12,0 m., incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.
  - Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC.
- 3 L'ambito APC-t in adiacenza del Parco "Le Navi" in via Germania è saturo, e non dispone di possibilità di incremento della SC.

**Art. 42. APC.c (p) – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali e terziario-direzionali per aree di completamento/nuovo insediamento.**

**CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

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

2 In attesa dell'approvazione del PUA o del Progetto Unitario Convenzionato, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

3 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APC.c (e). Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti APC.c (e) (art.41 c.2).

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

- 4 Nelle parti di nuovo insediamento o da completare APC.c (p) negli interventi di nuova edificazione si applicano i parametri massimi di:
- UF max = 0,50 mq./mq.
  - Qmax = 50% della SF;

- H max = 12,00 m. (o H = H esistente), incrementabili fino a 15,0 m. per volumi tecnici.

## Capo 2.C. Territorio rurale

### 2.C.1. Interventi ordinari (connessi e non all'attività agricola)

#### Art. 43. Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 34 *Attività zootecniche aziendali*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*

U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 28 *Attività zootecniche industriali*

U 29 *Attività estrattive*

U 37 *Attività agrituristiche*

U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 44 *Impianti per l'ambiente*

U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

U 51 *Attrezzature cimiteriali*

U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

U 54 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Art. 44 e 45, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 10 *Pubblici esercizi*

U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

**Art. 44. Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. **Interventi edilizi di recupero:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.

2. **Interventi di Cambio d'uso (CD):** è ammesso, anche associato agli interventi edilizi ammessi, l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso legittimamente in essere di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	U 1, 2, 10, 12, 15, 16, 21, 22, 32, 37, 39, 40,. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso diverse dall'uso abitativo, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano già dotate di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima di cui al successivo comma 3, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale. In subordine, in presenza di un unico fabbricato da recuperare ed in assenza di altre strutture edificate in prossimità dello stesso da recuperare, è ammessa la nuova costruzione separata di posti macchina coperti in forma di autorimessa aventi una superficie di mq 15 a servizio di ogni alloggio ricavato dal recupero dell'edificio, conteggiabile nelle dotazioni minime di cui all'art. 15.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, E ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.

		E' ammesso l'uso U 1 limitatamente agli immobili di origine storica, con i limiti dimensionali di 600 mc. di volume dell'involucro edilizio. Per superfici maggiori la superficie eccedente può essere utilizzata come superficie accessoria pertinenziale, o per usi compatibili tra quelli sopra indicati
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U14, 33, 35, 37, 38, 39. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U 5, 10, 12, 15, 16, 17, 21, 22, 40, E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	Edifici religiosi	U 16, 22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U 9
H	Serre	U 36

3. A servizio della residenza ricavata a seguito dell'applicazione della tabella sopra riportata, vanno garantite, per ogni alloggio, le seguenti dotazioni minime:

- 1 posto auto coperto, con le caratteristiche di cui all'art. 13 comma 4, conteggiabile nelle dotazioni minime di cui all'art. 14.
- uno spazio cantina.

4. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

5. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione di cui agli artt. 27, 28 e 29 della L.R. 31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività

agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art 64 comma 5. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

#### **7. Interventi di ampliamento (AM).**

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi dell'art.55 del presente RUE, entrambe aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con uso abitativo.

Nel territorio rurale sono applicabili per l'adeguamento degli alberghi e pubblici esercizi esistenti alla data di adozione della presente Variante le possibilità di adeguamento previste al comma 8 dell'art.21 delle presenti Norme.

#### **8. Requisiti soggettivi**

I titoli abilitativi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad Imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

#### **9. Attività agrituristiche**

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

#### **10. Criteri morfologici e sistemazione delle aree di pertinenza**

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B

#### **11. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

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

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuov

va Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3.D (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);

- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di emissione dell'ordinanza sindacale;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme, fatto salvo il caso in cui ricadano in fasce di rispetto stradale e/o ferroviario di cui all'art. 28 del presente RUE, entro le quali, quando ammesso, è possibile ricostruire solo con il titolo abilitativo che ne consente anche la demolizione.

#### **12. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione**

Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

#### **13. Modalità di attuazione:**

Intervento edilizio diretto.

14. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art.47 del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, nei casi appositamente individuati dal RUE, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale o in altro ambito definito dal RUE sia prevista la realizzazione di un solo edificio con una dimensione massima di 150 mq. di SC residenziale e non più di 2 alloggi, nel rapporto di 1 mq. di SC di nuovo edificio per 3 mq. di superficie coperta degli edifici demoliti. Per dimensioni di Superficie coperta degli edifici da demolire superiori a 450 mq. la SC del nuovo edificio può essere accresciuta nel rapporto di 1 mq. di SC non residenziale per 3 mq. di superficie coperta degli edifici da demolire.

Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.70 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata parzialmente o totalmente dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

15. Attraverso variante specifica al RUE può essere autorizzata la demolizione e sostituzione di edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 14, a condizione che gli edifici oggetto di intervento siano dismessi da almeno 5 anni, che la circostanza sia dimostrata da idonea documentazione e che non siano edifici destinati ad attività zootecnica industriale, limitatamente agli allevamenti suini, che dalla approvazione del presente RUE sono stati oggetto di interventi

di Ristrutturazione e/o Ampliamento di cui al successivo art.70 comma 4.

**Art. 45. Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 3a, sono ammessi gli interventi di manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.
2. **Cambio d'uso:** sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo Capo 3A in relazione alla tipologia dell'edificio
3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo precedente.

**Art. 46. Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 3.D). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale



6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino.

A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

**Art. 47. Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1. In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2. In relazione all'uso U52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 48- Allevamenti speciali e custodia di animali**

1. Per l'uso U39 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

**Art. 49. Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U54 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti

**Art. 50. Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

## **2.C.2. Territorio Rurale - Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche**

### **Art. 51. Articolazione, definizioni**

#### **1. Articolazione del territorio rurale**

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è classificato dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

AAP    Ambiti agricoli periurbani

2. **Unità fondiaria agricola** - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

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

4    L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione, , Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.I.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto

agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

#### **Art. 52. Usi connessi alle attività agricole**

1 La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, U35, U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2 Negli ambiti del territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3 Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della D.I.A. sono subordinati alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già autorizzati.

4 L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5 Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire o alla dichiarazione di inizio attività deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di adozione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di approvazione dell'ultima Variante Generale al PRG previgente in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, e relativi terreni

asserviti;

- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere.

**Art. 53. Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)**

1 Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dall'art.20 dell'allegato "Definizioni" del presente Regolamento;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti agricoli periurbani AAP, secondo le modalità disciplinate al comma successivo.

2 Negli ambiti AAP la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32) è ammessa:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacenti attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative;

Il PIA è richiesto quando l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente.

3 Le aree già computate per interventi edilizi ad uso abitativo autorizzati precedentemente all'adozione del presente RUE devono essere escluse dal conteggio relativo ai requisiti minimi di Sfa e alle ulteriori potenzialità edificatorie.

**4 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- Sfa - Superficie fondiaria aziendale minima: 100.000 mq. di proprietà, di cui almeno il 50% deve essere costituita da appezzamenti accorpati senza soluzione di continuità
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 20 ha di 10 mq. per ha. di superficie fondiaria agricola (al netto delle superfici boscate, perimetrale nella tav.3 del PSC), fino ad un massimo di 500 mq. di S.C., comunque concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre abitazioni ad uso collegato con l'attività agricola.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio

- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

5 L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art. 52 del presente Regolamento, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

6 L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 4 dell'art. 52 del presente Regolamento.

#### **Art. 54. Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

##### **1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO**

Intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

##### **2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

- SFa min. = 5 ha; 3 ha per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del presente PSC.
- SC massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- SC massima del singolo edificio = 800 mq;
- H massima dell'edificio = 9,0 m.

##### **3 Tramite *PIA* è possibile:**

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo del 50%;
- superare il parametro di SC del singolo edificio fino ad un massimo del 25%;
- superare la SC massima.

##### **4 DISTANZE:**

Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10 m.

#### **Art. 55. Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)**

##### **1 TIPI DI ALLEVAMENTI ammessi**

Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici. Il presente articolo non riguarda le attività incluse nell'uso U33 (*Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda);

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani.

2 Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola.

**3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento zootecnico).

**4 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALTRI ALLEVAMENTI NON ZOOTEKNICI:**

- SAU minima dell'unità agricola: 5 ha;
- SC massima = 1000 mq
- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m

**5 DISTANZE:**

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;

Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.

**Art. 56. Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)**

1 In relazione all'uso U35 sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 57. Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)****1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

- intervento edilizio diretto.

**2. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;

SC massima = 1.000 mq

**3. Tramite *PIA* è possibile:**

- superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 SFa.

**Art. 58. Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)**

1 Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2 I **soggetti richiedenti** devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

**2.C.3 Territorio Rurale - Disciplina specifica degli ambiti del PSC****Art. 59. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1 Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*

U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

Sono inoltre ammessi, in quanto considerate attività integrative del reddito agrario ammesse negli ambiti AAP quelle riferite ai seguenti usi:, i seguenti usi:

U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

U 16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 20. *Attività di parcheggio*

U 21. *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 37. *Attività agrituristiche*

U 41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 42. *Campeggi e villaggi turistici*

U 43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 44. *Impianti per l'ambiente*

U 53. *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, i seguenti ulteriori usi:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 4 *Studi professionali e uffici in genere*

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U 11 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

U 47 *Mobilità veicolare*

Sono in ogni caso escluse, in particolare negli ambiti rurali più prossimi all'abitato, attività agricole, lavorazioni di prodotti e altre attività non agricole in grado di arrecare disturbo o danno ambientale agli insediamenti residenziali.

## 2 Interventi edilizi ammessi negli ambiti AAP

Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) possono essere realizzati, anche in assenza di PIA, su una SF minima di 2,5 ha. La SC massima del singolo edificio non può superare i 600 mq. Gli altri parametri edilizi sono quelli del comma 2 art.37 del RUE.

Tali interventi sono soggetti ai parametri urbanistico-edilizi di cui al comma 6 dell'art.56 del RUE, con la limitazione per gli interventi diretti di un indice di edificabilità calcolato sull'intera area di intervento pari a 0,10 mq./mq.

Gli interventi convenzionati possono superare tale limite, entro i parametri di cui all'art.56.

## 3 Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:

- tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di SC;
- tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
- previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della l.20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.



4 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- - manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

5 Interventi attuabili attraverso il PIA:

- ampliamento
- nuova edificazione.

### **TITOLO 3. SOSTENIBILITA' E QUALIFICAZIONE AMBIENTALE: RISORSE AMBIENTALI, DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRA- STRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

#### **Capo 3.A. Dotazioni degli insediamenti**

##### **Art. 60. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

- 1 Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.
- 2 Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
- 3 Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
  - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m. 100;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m. 200;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.
- 4 Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un

progetto approvato e finanziato.

5 In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

6 Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione dell'acqua;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA.

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

- (t) impianti tecnologici
- (c) cimiteri

e disciplinate agli artt. 84 e 84 bis.

#### **Art. 61. Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale – COLL-S e urbano COLL-U) la cartografia del RUE individua, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL-L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

3 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:

(a) Attrezzature collettive

COLL-S (NAV) Parco Le Navi

COLL-S (CULT) Teatro della Regina

COLL-S (SA) Strutture sanitarie (Ospedale)

(c) Attrezzature sportive e ricreative – verde pubblico attrezzato

COLL-S (PAR) Parco territoriale della testata del fiume Conca

COLL-S (RIC) Centro Video gioco Sport

COLL-S (Pia) Piazze Urbane

(d) Parcheggi

COLL-S (PARK) Piazza Repubblica, Piazza 1° Maggio, Le Navi, Corso Italia, e altri

4 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di LIVELLO URBANO sono classificati in:

COLL-U.a ATTREZZATURE COLLETTIVE:

COLL-U.a(CULT) Teatro Snaporaz

COLL-U.a(MC) Museo della Città

COLL-U.a(Cs) Casa Sociale Anziani

COLL-U.a(Cg-a) Centro Giovani - Anziani

COLL-U.a(T) Palazzo del Turismo

COLL-U.a(M) Municipio

COLL-U.a(PA) Altre sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile

COLL-U.a(RSA) Residenza Sanitaria Assistenziale

COLL-U.a(AUS) sede AUSL

COLL-U.b ISTRUZIONE:

COLL-U.b(SM) Scuole Medie Inferiori

COLL-U.c IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE – PARCHI E AREE A VERDE PUBBLICO

COLL-U.c(Par) Parco Urbano di Monte Vici – Tor Conca

COLL-U.c(SP) Palestra comunale, palazzetto dello sport, piscina, altre attrezzature sportive

COLL-U.d PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO URBANO

5 Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-L di LIVELLO LOCALE sono classificati in:

COLL-L.a ATTREZZATURE COLLETTIVE

COLL-L.a(san) Servizi sanitari

COLL-L.a(sas) Sedi di associazioni

COLL-L.a(civ) Centri civici, attrezzature sociali

COLL-L.a(ch) Culto

COLL-L.a(c-ass) Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

COLL-L.b ISTRUZIONE

COLL-L.b(an) Asili nido

COLL-L.b(sm) Scuole materne

COLL-L.b(se) Scuole elementari

**COLL-L.c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE**

- COLL-L.c(sp)      Attrezzature sportive e ricreative
- COLL-L.c(gia)      Parchi e giardini di quartiere
- COLL-L(ped)      Spazi pubblici pedonali

**COLL-L.d PARCHEGGI PUBBLICI LOCALI.**

6 Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

7 **Usi ammissibili** – Negli ambiti classificati COLL-U e COLL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

U8 – *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

U16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

U55 - *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.*

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - *Pubblici esercizi*

U11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.*

8 **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:** intervento edilizio diretto.

**USI AMMESSI E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI per ciascun tipo di attrezzatura:**

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma degli usi previsti per la sottoclasse di appartenenza (a – b – c – d) e per gli usi ammissibili di cui al comma 7 che precede.

9 Interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.

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

**10 COLL-U.a – COLL-L.a AREE PER SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO URBANO E LOCALE:**

USI AMMESSI:

U16 - *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,60 mq/mq.

NP max = 2

Q ≤ 40%.

**Modalità di intervento**

Intervento diretto.

**11 COLL-U.b – COLL-L.b AREE PER ISTRUZIONE DI LIVELLO URBANO E LOCALE**

USI AMMESSI:

U23 - *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,50 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 50%.

**Modalità di intervento**

Intervento diretto.

**12 COLL-U.c(PAR) - COLL-L.c(Par) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (PARCHI TERRITORIALI – PARCHI URBANI)**

USI AMMESSI:

U10 - *Pubblici esercizi*

U11 - *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 90%

**Modalità di intervento**

Intervento diretto.

**13 COLL-U.c(SPORT) - COLL-L.c(Sport)** AMBITI PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT**USI AMMESSI:**U10 - *Pubblici esercizi*U24 – *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo***PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

UF max = 0,20 mq/mq.

SP min. = 70%;

**Modalità di intervento:**

Intervento diretto.

**14 COLL-U.d - COLL-L.d** - AMBITI PER PARCHEGGI PUBBLICI**USI AMMESSI:**U8 - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria***PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

SP min. = 40% per i parcheggi a raso.

**MODALITÀ DI INTERVENTO:**

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

**15 Ambiti per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.**

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 5 delle norme di PSC sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

**16 COLL-U.a-d – Aree per attrezzature di livello urbano e parcheggi.**

Nelle aree per attrezzature di livello urbano e parcheggi individuate con la sigla Coll-U.a-d nella Tavola 1 del PSC e nella Tavola 1° del RUE valgono gli usi e le modalità attuative di cui ai precedenti COLL-U.a e COLL-U.d.

Sono inoltre ammessi gli usi U3-U4-U5-U11-U12-U13.

**Art. 62. Parcheggi: definizioni**

1 I parcheggi sono distinti in due classi:

a) ***parcheggi pubblici (P)***, che si distinguono in:

- di urbanizzazione primaria (P1);
- di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) **parcheggi privati**, che si distinguono in:

**privati pertinenziali:**

- di uso riservato e di uso comune (Pr);

**privati non pertinenziali:**

- di uso riservato
- di uso comune.

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

3 I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

4 I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.61.

5 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

6 I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

7 I **parcheggi privati pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8 Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art.64 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

9 I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 m. salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio.



gio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

10 I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art.64;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

### **Art. 63. Parcheggi: requisiti tipologici**

1 Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune *Pc* e in quelli pertinenziali *Pr* non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m.2,5 x 5,0.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica il posto auto convenzionale misura m.2,50 x 5,00.

2 Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3 I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti op-

pure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

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

5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq.3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

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

#### **Art. 64. Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr)**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione del presente comma è soggetta a verifica e valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3 Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

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

5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheg-

gi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.

7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga raggiunta una dotazione almeno pari alla metà di quella richiesta dal RUE per il nuovo uso previsto; nel caso di cambio d'uso da usi turistico-alberghieri ad usi residenziali la dotazione deve comunque essere assicurata per intero.

8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L.n.122/89.

9. Le quantità prescritte nel comma 10 che segue non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria, ai sensi della definizione assunta dal presente RUE agli articoli 2.i, 2j e 2.k dell'Allegato "Definizioni".

10. Nel Centro Storico AS, nei sub-ambiti AC.s di prima formazione degli ambiti urbani consolidati, ed entro le parti degli ambiti consolidati della città turistica pedonalizzati è consentito, in luogo dei parcheggi pertinenziali, qualora risulti non fattibile la loro realizzazione, il convenzionamento con l'amministrazione comunale per concorrere, attraverso interventi diretti, asservimento di aree, convenzioni di gestione, impegno economico, alla soluzione più efficace del problema dell'accessibilità e della sosta. Le relative prescrizioni e parametrizzazioni economiche sono definite dall'Amministrazione attraverso appositi atti.

#### **TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (Pr) IN RELAZIONE AGLI USI**

- U1      *Residenza*
- U32    *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U5     *Esercizi commerciali di vicinato*

1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e comunque almeno un posto auto ogni 50 mq. di SC.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

- U3      *Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*
- U14    *Attività espositive, fieristiche, congressuali*
- U19    *Attività sanitarie e assistenziali*

1 posto auto ogni 25 mq. di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U12    *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

- U26 *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
- U13 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U25 *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
- U51 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione.

- U4 *Studi professionali e uffici in genere*
  - U11 *Pubblici esercizi*
  - U16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
  - U21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- 1 posto auto ogni 40 mq. di SC o frazione.
- U6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
  - U7 *Grandi strutture di vendita al dettaglio*

i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
Oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita

- U9 *Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi*

- U10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U27 *Attività manifatturiere artigianali o industriali*
- U28 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
- U29 *Attività estrattive*
- U30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
- U31 *Attività per la logistica delle merci*
- U38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 100 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

- U17 *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17*

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 12 mq. di SC;
- 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto ogni 100 mq. di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

- U37 *Attività agrituristiche*
- U40 *Attività ricettive alberghiere*
- U41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

1 p.a. ogni 40 mq. di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

- U42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

#### **Art. 65. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o V per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio medio = 80 mq. di SC (orientativamente 65 mq. di SU + 25 mq. di S.ac.);

dimensione media della famiglia = 2,11 persone (al 2020);

quindi 100 mq. SC = 2,65 abitanti.

La dotazione minima richiesta dalla Legge 20/2000 è di 30 mq. per abitante; pertanto il rapporto diviene:

$P + V \text{ (min)} = 80 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC.}$

3. **Negli interventi edilizi diretti** (non programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

$P1 = 20 \text{ mq. (ogni } 100 \text{ mq. di SC)}$ ; al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere monetizzata;

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

$P1 = 40 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC}$ ;

$V = 60 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC.}$

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

$P1 = 10 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC}$ ;

D) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52:

non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

$P1 = 40 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC}$ ;

$V = 60 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC.}$

E) Negli interventi diretti entro gli ambiti AS, ES, AC le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma.

4. **Nei Piani Urbanistici Attuativi** (programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

$P1 = 20 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC}$ , e comunque non meno di 0,8 posti auto per alloggio;

$V = 60 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di SC}$ , di cui non meno di 20 mq. di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P = 40 mq. ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq. ogni 100 mq. di SC.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

P1 = 5% della ST.;

V = 10% della ST.

D) Per gli usi U11, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq.ogni 100 mq. di SC;

V = 60 mq.ogni 100 mq. di SC.

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

a da	U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26	U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	U 9, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 26, 32	NO	SI	NO
U 3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	SI (*)	NO	NO
U 9, 27, 28, 30, 31	SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39	SI	SI	SI

(\*) Per il cambio d'uso da U40 (alberghiero) a U1 (residenza) almeno il 50% della dotazione di parcheggi pubblici va reperita nell'area di intervento, e la quota eventualmente restante può essere monetizzata.

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all'art. 5 della L. 10/1977.

Nell'ambito APC.i di via Gori il POC può prevedere la modifica dei diritti edificatori relativi agli usi terziari prevedendo il trasferimento di diritti terziari dall'ambito "Porta del Parco" del Progetto Conca, e modificando parzialmente le destinazioni d'uso ammesse nel Piano particolareggiato vigente fino ad una capacità massima di 3.980 mq. di SC di usi terziari e commerciali.

Tale possibilità è disciplinata dall'art.65 c.5 del PSC.

8. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree V in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree V, fino a concorrenza della somma P+V prescritta.

Nell'ambito APC.i di via Emilia-Romagna il POC può prevedere la modifica del Piano particolareggiato vigente modificando gli usi oggi definiti dalle norme del PUA per "attività commerciali all'ingrosso ed artigianato di servizio", con possibilità di insediamenti di attività accessorie quali "uffici, laboratori di ricerca, servizi di ristoro, attrezzature sportivo-ricreative, culturali e sociali" solo "in quanto e nella misura in cui siano direttamente ed esclusivamente integrati alle attività primarie".

Tale possibilità è disciplinata dall'art.65 c.5 del PSC.

9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 61.

L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 66. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.



2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo diversa valutazione degli Uffici comunali competenti) i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.
4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come V le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 5 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree V per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro sei mesi dalla fine lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.
8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC può definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una disposizione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima

prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

9. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

#### **Art. 67. Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1 Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R.20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono aggiornati su base ISTAT annualmente dalla Giunta Comunale, sulla base delle delibere di Giunta ....., tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Rimini.

2 Di norma si monetizza quando:

- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

Nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3 In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4 Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

### **CAPO 3.B. DOTAZIONI ECOLOGICHE – TUTELA IDROGEOLOGICA – INDAGINI GEOGNOSTICHE RELATIVE AL RISCHIO SISMICO**

#### **Art. 68. Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli**

1. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.
2. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

3. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale, per le quali l'attuazione del PSC avviene attraverso il POC.
4. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Gli immobili destinati a residenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di SC. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, oggetto di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.
5. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.
6. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

#### **Art. 69.1 Tutela e qualificazione del verde pubblico e privato**

- 1 Il Comune predispone il Regolamento del Verde urbano pubblico e privato, come strumento collegato al RUE e ad altri strumenti di pianificazione (POC, Piano del Verde). Obiettivi del Regolamento sono il potenziamento e la qualificazione della presenza e della fruibilità delle aree verdi, nel quadro degli obiettivi generali di sostenibilità e di miglioramento della qualità urbana definiti dal PSC. Il regolamento del verde riguarda la progettazione del verde, la salvaguardia del verde pubblico, la gestione e gli interventi di manutenzione, la difesa fitosanitaria, la tutela degli alberi monumentali, e la salvaguardia di parchi e giardini di pregio storico, le modalità di fruizione dei parchi e giardini pubblici, le norme per le aree agricole non interessate da coltivazioni, le sanzioni e le norme finanziarie.
- 2 Il Regolamento del Verde urbano pubblico e privato è approvato dal Consiglio comunale, e può essere modificato e integrato con la stessa procedura, su proposta degli uffici competenti.
- 3 In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
- 4 Su tutto il territorio comunale devono essere rigorosamente conservati:

- gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà risultino di particolare pregio;
- gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a cm130 di altezza dal colletto, superiore a cm 40 per le specie di prima e seconda grandezza e superiore a cm 25 per le specie di terza grandezza;
- le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di cm 20.

5 Le sostituzioni di alberi ed i nuovi impianti rientrano nelle prescrizioni dettate dal “Regolamento del verde urbano – pubblico e privato”.

#### **Art. 69.2 – Abbattimenti di alberature**

1. L'abbattimento di alberature salvaguardate (come definite all'art.69) è soggetto a richiesta di autorizzazione, se non effettuato direttamente dal personale dell'Amministrazione Comunale o da ditte da questa incaricate con regolare contratto, siano essi vivi, deperienti o morti.

2. L'abbattimento di alberature è consentito, di norma, solo nei casi di stretta necessità o straordinarietà. Tale stato di necessità o straordinarietà dovrà essere specificato e corredato da adeguata documentazione nella richiesta di autorizzazione.

La stretta necessità è rappresentata dalla morte dell'albero, da una condizione di pericolo per persone o cose e dall'obbligo di rispetto di ordinanze giudiziarie, prefettizie o altri provvedimenti coercitivi.

La straordinarietà potrà essere ravvisata quando gli alberi rendano difficoltosa la realizzazione di un'opera edilizia pubblica, un piano particolareggiato o di opere edili private o che comunque impediscano il legittimo soddisfacimento dei diritti edificatori nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie.

3. L'autorizzazione all'abbattimento è subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, di domanda su modulo prestampato indirizzata al Servizio Parchi e Giardini, corredata da descrizione dell'alberatura, documentazione fotografica, planimetria specifica e attestazione dello stato di necessità. In particolare la domanda deve riportare le motivazioni che giustificano l'abbattimento. Saranno accettati solo moduli correttamente ed integralmente compilati.

4. Gli abbattimenti, anche quando eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere documentati e giustificati su apposito modulo, compilato a cura del Servizio Parchi e Giardini.

Non sono soggetti ad autorizzazione gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde, approvati dall'Amministrazione Comunale, che producano un miglioramento ambientale, estetico - culturale.

5 L'autorizzazione dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) tempi e modalità di abbattimento;
- b) tempi, specie da utilizzare, modalità e interventi agronomici da effettuare (sostituzione

- del terreno di coltivo, estirpazione delle ceppaie, ecc.);
- c) calcolo e modalità di pagamento dell'eventuale indennizzo.

6 I soggetti privati che richiedano l'abbattimento di alberi di proprietà pubblica, sono tenuti a versare anticipatamente al Comune una somma pari al valore ornamentale della pianta da abbattere, calcolato secondo lo schema di cui all'allegato B del "Regolamento del verde urbano – pubblico e privato".

Le somme introitate saranno indirizzate ad un capitolo di spesa del Bilancio Comunale vincolato, avente come scopo il miglioramento e la riqualificazione del verde urbano.

7 Gli alberi abbattuti su aree private devono essere sostituiti con piante appartenenti alle specie riportate nell'apposito allegato del "Regolamento del verde urbano pubblico e privato", utilizzando materiale vivaistico di prima qualità avente circonferenza minima non inferiore a:

- cm 16-18 per le specie di prima e seconda grandezza;
- cm 10-15 per quelle di terza grandezza.

Se ciò non è possibile, il richiedente è tenuto a versare anticipatamente al Comune una somma pari al valore ornamentale della pianta da abbattere, calcolato secondo quanto previsto in allegato al "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

Il citato Regolamento contiene disposizioni in merito alle modalità di richiesta di autorizzazione, alle garanzie, all'obbligo di ripristino in caso di inadempienza.

#### **Art. 69.3 – Aree di pertinenza delle alberature**

1 Per area di pertinenza delle alberature, calcolata considerando lo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale, si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del fusto dell'albero, secondo la seguente articolazione:

- per piante di terza grandezza (altezza < 12m) m 2 di raggio
- per piante di seconda grandezza (altezza 12-18m) m 4 di raggio
- per piante di prima grandezza (altezza >18m) m 6 di raggio

2 Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate da pose di pavimentazioni superficiali permeabili purché sia garantito il mantenimento di un'area a terreno nudo, pacciamata, inerbita o impiantata con specie vegetali tappezzanti, circostante il fusto, complessivamente di superficie non inferiore a:

- per piante di terza grandezza (altezza < 12m) mq. 2
- per piante di seconda grandezza (altezza 12-18m) mq. 3
- per piante di prima grandezza (altezza >18m); mq. 5

3 Gli interventi di posa delle pavimentazioni non devono comportare sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a cm15 misurata dalla quota originaria del piano di campagna.

4 Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme vigenti, sono da

considerarsi non edificabili.

5 Gli edifici e le pavimentazioni esistenti o le porzioni di essi ricadenti interamente o parzialmente all'interno delle aree di pertinenza delle alberature, potranno essere demoliti o ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra.

#### **Art. 69.4 – Danneggiamenti delle alberature**

1 Sono considerati danneggiamenti tutte le attività che, direttamente o indirettamente, possono compromettere l'integrità fisica e lo sviluppo delle piante e pertanto sono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non autorizzati, e come tali regolamentati.

2 E' vietato ogni tipo di danneggiamento alla vegetazione esistente, nei termini prescritti dal "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

3 Per gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) si devono osservare distanze, utilizzare passacavi (nel caso di mancanza di spazio) e precauzioni tali da non danneggiare le radici degli alberi. In proposito, si indicano le distanze minime da rispettare per singolo albero ed in funzione della classe di grandezza a cui questo appartiene:

CLASSE DI GRANDEZZA	DISTANZA
a) 1° grandezza (altezza >18m)	>m 4
b) 2° grandezza (altezza 12-18m)	>m 3
c) 3° grandezza (altezza < 12m)	>m 2

Solo per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee, in caso di effettiva mancanza di spazio, si potrà operare a distanze inferiori a quelle indicate, purché gli alberi compromessi dagli scavi siano inseriti in un piano di sostituzione poliennale.

4 E' fatto obbligo agli Enti o Ditte promotrici degli scavi di presentare il progetto esecutivo dei lavori e planimetria in scala di dettaglio (<1:500) delle aree interessate, comprensiva delle linee di utenza e della vegetazione esistente, agli Uffici Tecnici Comunali competenti almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori.

5 Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente: lesioni alla corteccia e alle radici, rottura di rami, ecc. (allegato D del "Regolamento del Verde urbano pubblico e privato").

6 All'interno dell'area di pertinenza delle alberature dovranno essere rispettati tutti i divieti di cui ai precedenti commi 2 e 3.

Nelle aree di pertinenza delle piante è altresì vietata ogni variazione del piano di campagna originario, e l'interramento di materiali inerti o di altra natura.

**Art. 69.5 Progettazione del verde per nuovi interventi edilizi**

1. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere.

2 Sulla superficie destinata a verde devono essere messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:

- nelle zone residenziali e terziarie/direzionali:

40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità);

- nelle zone produttive:

50% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo, a maturità) e 20% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità). In queste zone si reputano inoltre necessarie schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica.

Tali coperture sono da calcolarsi secondo le proiezioni della chioma delle principali specie arboree, sulla base della tabella contenuta nel "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

3. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 10% della SC esistente, Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

4. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

**5 Progettazione delle aree verdi**

5.1 I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni ed i progetti di comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo (nuove concessioni edificatorie pubbliche; concessioni o autorizzazioni edilizie pubbliche che modificano lo stato e/o la sistemazione delle aree esterne ai fabbricati esistenti; trasformazioni e modificazioni dei giardini o parchi pubblici esistenti; interventi di edilizia pubblica inerenti a opere di urbanizzazione primaria o secondaria, viabilità e



parcheggi con alberature nuove o esistenti, sistemazione di aree esterne di pertinenza di strutture ricettive e/o strutture commerciali) dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde, redatto da un tecnico abilitato in conformità a tutte le prescrizioni dettate dal presente Regolamento.

#### 5.2 Il progetto di sistemazione del verde deve comprendere:

- studi ed indagini sullo stato di fatto (inquadramento paesaggistico e descrizione dello stato di fatto con relativa planimetria e documentazione fotografica), con specifico riferimento agli esemplari arborei di cui dovrà essere indicata almeno specie, dimensione e stato vegetativo;
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), degli aspetti tecnico - agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale. In particolare nei progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di quelle già esistenti, si dovrà puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza.
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune (<1:500), in cui siano riportate le principali caratteristiche dell'opera (disposizione dei singoli alberi o gruppi di alberi, con evidenziato l'ingombro a maturità, dei gruppi di arbusti, dei percorsi pedonali, ciclabili e carrabili) e degli impianti (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo, sottofondi a norma di aree gioco, ecc.), nonché viabilità, passi carrai e utenze (aeree e sotterranee) attigue all'area di intervento. Le planimetrie di progetto dovranno altresì riportare l'indicazione delle aree di pertinenza delle alberature e degli arredi (secondo la normativa vigente per la sicurezza degli arredi) in relazione a tutti gli elementi e i manufatti presenti o previsti dal progetto.
  - computo metrico estimativo delle opere da realizzare;
  - piano di gestione delle acque meteoriche all'interno dell'area verde;
  - dimensionamento e descrizione tecnica dell'eventuale rete di irrigazione
  - disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici;
  - piano triennale di manutenzione delle opere a verde con indicazione degli accessi previsti per i mezzi preposti alla manutenzione;
  - piano di tutela del verde esistente durante le fasi di cantiere;
  - permessi relativi all'eventuale potatura o abbattimento di specie arboree;
  - periodo e tempi previsti per la realizzazione delle opere;
  - dichiarazione di rispondenza a quanto previsto dal Regolamento del Verde vigente.

Negli interventi di riqualificazione di aree verdi che prevedano l'eliminazione totale dell'esistente e, di fatto, la creazione di un nuovo giardino si dovrà consegnare, oltre agli elaborati previsti dai commi precedenti, il calcolo del valore ornamentale della vegetazione da eliminare, secondo lo schema di valutazione di cui all'apposito allegato al "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

**Art. 69.6 - Verde nelle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico**

1 Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali, deve essere prevista la sistemazione a verde di una superficie pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio.

Dovrà essere assicurata una superficie libera ad albero non inferiore a quelle di seguito riportate:

CLASSE DI GRANDEZZA	SUPERFICIE LIBERA MINIMA IN AREE PARCHEGGIO	RAGGIO MINIMO (r.m) CORRISPONDENTE
1° grandezza (altezza >18m)	m <sup>2</sup> 4,0	r. m. 1,10
2° grandezza (altezza 12-18m)	m <sup>2</sup> 1,5	r. m. 0,70
3° grandezza (altezza < 12m)	m <sup>2</sup> 1,0	r. m. 0,60

2 Dovrà inoltre essere prevista una pavimentazione permeabile su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata.

Le alberature dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti. Tutti gli spazi verdi di progetto dovranno essere assistiti da un impianto irriguo a goccia e a pioggia, con programmatore automatico a più stazioni. Il tipo di sistema d'irrigazione da prevedere dovrà essere essenzialmente di due tipi: la microirrigazione realizzata con ala gocciolante autocompensante a supporto delle piante erbacee perenni arbustive e arboree, l'irrigazione a pioggia realizzata con irrigatori a scomparsa (pop-up) di tipo statico e/o dinamico a servizio dei prati. Inoltre in ogni area dovranno essere realizzati punti di approvvigionamento idrico di emergenza (min. n.1 ogni 500mq) costituiti da idranti rapidi alloggiati in appositi pozzetti per facilitarne l'individuazione.

3 Nel nuovo impianto in aree destinate a parcheggio sono da escludere le seguenti specie arboree:

- pino domestico (*Pinus pinea*);
- ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);
- bagolaro (*Celtis australis*);
- spino di Giuda (*Gleditsia triacanthos*).
- leccio (*Quercus ilex*)

La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberature dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti.

4 In caso di riattamento di aree a parcheggio ricavate in spazi angusti e densamente urbanizzati, la superficie a verde dovrà essere, in toto o in parte, recuperata attraverso la

previsione di verde pensile, debitamente progettate sulla base degli specifici criteri tecnici contenuti nell'allegato al "Regolamento del verde urbano pubblico e privato".

**Art.70. Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico****1) Fondazioni**

Le strutture profonde (pali), congiungono la superficie con l'intero spessore dell'acquifero e rappresentano la porta di facile accesso di ogni contaminante presente in superficie. L'impiego di questo tipo di fondazione può essere accettato solamente nelle situazioni di accertata necessità, ed in questo caso occorre che l'intorno territoriale della palificata o del singolo elemento venga impermeabilizzato. Il tipo di fondazioni consigliabile è superficiale: platea, travi rovesce, oppure plinti.

La platea può essere realizzata entro il primo metro di sottosuolo (compresa l'eventuale nervatura rovescia), e quindi incide molto poco sull'acquifero insaturo; mantiene una discreta distanza di salvaguardia dal tetto della falda, anche in condizioni di piena; consente, in associazione con l'impiego di apposito tessuto non tessuto, di ottenere una garantita impermeabilizzazione dell'intera area di sedime dell'edificio. Questa appare come la scelta strutturale più congrua, per diminuire artificialmente la vulnerabilità naturale dell'area.

Le travi rovesce sono di norma incastrate a  $1,4 \div 1,8$  m dal piano campagna, cioè fuori delle variazioni volumetriche stagionali dei sedimenti a tessitura fine, e nel nostro caso a contatto con le più superficiali tessiture granulari. In questo caso si manterrebbe una porzione di quasi un metro di insaturo a salvaguardia del tetto della falda nella stagione di massima risalita possibile (frangia capillare a 2,5 m dal p.c.), e circa 1,8 metri nella stagione di magra. Questa struttura appare più impattante della platea, infatti incrementa la vulnerabilità naturale, ed inoltre offre meno garanzie di poter realizzare una sicura impermeabilizzazione del sovrastante solaio.

I plinti sono di norma inseriti a profondità maggiori, per garantire minori cedimenti differenziali puntuali, non compensati dalla unitarietà della struttura, e quindi costituiscono un incremento di vulnerabilità per la falda, sono quindi sconsigliati.

**2) *pavimentazione degli edifici a destinazione produttiva, commerciale o sanitaria***

La pavimentazione del piano terreno dovrà garantire una completa impermeabilità. La raccolta delle acque e dei fluidi dispersi sulla pavimentazione dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie (ispezionabili), ricavate direttamente nella platea di fondazione impermeabilizzata, oppure nell'eventuale solaio di pavimentazione. In ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto la pavimentazione del piano terra dell'edificio. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati nel numero minore possibile e con assoluta impermeabilizzazione del fondo e delle pareti;

**3) *vani interrati***

La realizzazione di vani interrati produrrebbe un incremento di vulnerabilità idrogeologica al suo perimetro, a causa dell'eliminazione di uno spessore consistente dell'insaturo che attualmente protegge il freatico.

In particolare la realizzazione di serbatoi o depositi sotterranei di carburanti o di fluidi e sostanze idroinquinanti, inoltre aumenta la pericolosità connessa ad incidenti durante le operazioni di riempimento, o alle possibilità di rotture non facilmente monitorabili dalla superficie. Nelle condizioni di sito è opportuno che tutti i depositi e serbatoi siano esterni, facilmente ispezionabili, dotati di vasca esterna di contenimento di sicurezza per eventuali sversamenti o perdite accidentali;

#### **4) piazzali e zone di carico e scarico delle merci**

L'eventuale piazzale di carico – scarico merci deve essere progettato garantendo la totale impermeabilità del sottosuolo, ed il contenimento laterale dei fluidi. I piazzali dovranno essere dotati di tombini e fognatura di raccolta delle acque a tenuta, con recapito in una vasca dotata di saracinesca facilmente azionabile in uscita. Detta vasca fornisce la possibilità di raccogliere e contenere i fluidi accidentalmente dispersi sul piazzale stesso.

Nel sistema di raccolta del piazzale si dovrà tenere conto della raccolta delle acque di prima pioggia (10 minuti) che dovranno essere recapitate ad apposita vasca di depurazione, prima di essere avviate alla fognatura.

#### **5) reti interraste**

Le reti interrate dovranno essere realizzate solo esternamente all'edificio, in particolare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, fino al raccordo con il collettore comunale, o almeno per i primi 20 metri, saranno eseguite con alloggiamento ispezionabile a fondo impermeabilizzato e con pendenze di esercizio non inferiori allo 0,8 %. Questa misura è tesa a garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente ad una discreta distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (perimetro dell'edificio);

#### **6) parcheggi**

I parcheggi è opportuno vengano realizzati ad almeno 10 metri di distanza dai muri perimetrali dell'edificio e di ogni altra struttura presente, inoltre abbiano il fondo impermeabile, in corrispondenza delle zone di sosta degli automezzi, per impedire la dispersione nel suolo delle perdite dai motori e dagli impianti di condizionamento.

#### **7) cantieristica**

Nella fase di costruzione si propongono le seguenti mitigazioni di carattere generale relative a possibili inquinamenti delle acque di superficie e sotterranee:

- nei piazzali e nelle aree di accesso ai mezzi meccanici esecuzione di cunette di contenimento stabili collegate a pozzetto di raccolta con possibilità di avviare le acque ad un impianto di decantazione e deoleazione connesso alla fognatura;
- l'immissione in fognatura delle acque torbide deve essere impedita per evitare ovvi problemi di carico solido: sabbie, fango, che potrebbero provocare l'interramento del collettore fognario con gravi danni e possibilità di forte riduzione dell'efficienza della rete;
- spruzzatori per le gomme degli autocarri in uscita sulla viabilità ordinaria e per i piazzali esterni al cantiere.

**Art. 71. Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili**

1 Entro le *zone di tutela assoluta* delimitate nella tav.2 (“Tutele e vincoli di natura ambientale”) del PSC, aventi raggio di 10 m. attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.

2 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav.2 (“Tutele e vincoli di natura ambientale”) del PSC, aventi raggio di 200 m. attorno ai punti di captazione, conformemente all’art.21 commi 5 e 7 del D.Lgs. 152/99, è vietato l’insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall’art.44 del D.Lgs.152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell’impossibilità dell’allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

3 Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della LR 50/95, della Delibera C.R. n.570/97 e della Delibera G.R. n.641/98, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma1;

4 Entro le *zone di rispetto*, ai sensi dell’art.21 delle norme del PSC e nel rispetto delle norme

nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interarti esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

5 Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav.2 del PSC, oltre a quanto indicato al comma 1 che precede, sono esclusi, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive artigianali e industriali
- attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

6 Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA e dell'AUSL lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 2 precedente, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

## **Art. 72. Conservazione dei pozzi freatici esistenti**

1 I pozzi freatici devono essere mantenuti nelle condizioni di sicurezza dettate dai relativi regolamenti locali, e sono tutelati per un uso congruo alla qualità delle acque della falda locale (l'uso potabile deve essere specificamente autorizzato e periodicamente controllato).

2 L'eventuale chiusura per interrimento di un pozzo freatico, dovrà essere segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale, prima della chiusura e successivo tombamento, il pozzo dovrà essere bonificato mediante lo svuotamento dell'acqua e l'accurata ripulitura del fondo fino al raggiungimento del sedimento in posto (espurgo anche del fango di fondo).

3 E' fatto assoluto divieto di utilizzare pozzi freatici a largo diametro (vecchio pozzo con il secchio, in genere di profondità non superiore a 21 metri dal p.c.) come "avanpozzo" di prelievi effettuati in acquiferi confinati sottostanti (a profondità superiori a 21 metri), o comunque di per-

forare il fondo con nuovi pozzi di piccolo diametro. Questa pratica è particolarmente pericolosa perché apre una via di comunicazione tra la falda freatica, in genere di qualità più scadente, e gli acquiferi confinati sottostanti, più trasmissivi, e sede di falde di migliore qualità.

#### **Art. 73. Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato da HERA.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

#### **Art. 74. Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) ai sensi dell'art. 76.1 delle presenti Norme, recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica. Il Comune prevede forme di incentivazione di tale recupero (cfr. art.139 del presente RUE).

In caso di impossibilità di recupero, le acque meteoriche devono essere reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione, con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee.

3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono appro-



vate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

5 Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche devono rispettare il criterio dell'invarianza idraulica (definito dal PAI e dal PTCP), e le prescrizioni dell'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuove la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, la cui localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze fra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che ecologico-ambientale, in sede di pianificazione operativa saranno definite le condizioni di reciproca compatibilità sulla base di un'analisi puntuale caso per caso tra i tecnici consorziali e i tecnici comunali.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

#### **Art. 75. Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico**

1 Il piano delle indagini geognostiche dovrà comprendere, secondo la macro zona sismica di appartenenza dell'area di sedime dell'opera, al minimo le seguenti prove effettuate con attrezzature rispondenti agli standard definiti dall'art. 25 del PSC:

##### **2 Macro zona I - esecuzione di:**

- Una CPTU nell'intervallo di depositi non consolidati fino al substrato consolidato (rifiuto) o fino a 30 metri di profondità sotto la quota di incastro delle strutture di fondazione, per la conferma corretta del livello statico della falda e delle tessiture dei sedimenti, per la determinazione dei parametri meccanici, e la verifica di liquefazione con uno dei metodi di calcolo indiretto derivando dai valori CPTU (CRR, con o senza presenza di sovraccarichi). Per aree di estensione eguale o superiore a un ettaro, almeno un'altra prova penetrometrica / 0,5 ettari;
- un sondaggio a carotaggio continuo fino a alla profondità di 30 metri sotto la quota d'incastro della fondazione se superficiale (anche se non si incontra il substrato sovraconsolidato), con impiego di SPT negli intervalli granulari;
- prelievo di campioni di sedimenti granulari sabbiosi nell'intervallo saturo a normale consolidazione, per definire il fuso granulometrico da confrontare con le "fasce granulometriche" di figura 6 della relazione geologica, per confermare / smentire la precedente stima indiretta della suscettibilità alla liquefazione;
- esecuzione di DH nel foro di sondaggio, opportunamente predisposto, per ricavare direttamente i valori di  $V_s$ ; per aree di estensione eguale o superiore a due ettari: almeno due sondaggi ed esecuzione di CH.

##### **3 Macro zona II - esecuzione di:**

- Due CPTU spinte fino a rifiuto, o a 30 metri sotto la quota d'incastro della struttura di fondazione (se superficiale), per la conferma corretta del livello statico della falda e delle tessiture dei sedimenti, per la determinazione dei parametri meccanici, e l'eventuale presenza e profondità di sedimenti suscettibili di liquefazione. Se l'ampiezza dell'area di progetto supera o è uguale ad un ettaro, sarà necessario procedere con altre prove CPTU o CPTE, con la densità di 1 prova ogni 0,5 ettari;
- nel foro della prova che si è spinta a maggiore profondità, è indispensabile effettuare almeno una CPTS, per la determinazione diretta dei parametri sismici e per ulteriore conferma della presenza di possibile liquefazione di sedimenti saturi. Nel caso le prove eseguite convergano nell'indicare la presenza di potenziale liquefazione di strati potenti oltre 1 metro rinvenuti a profondità inferiori a 10 metri, o di strati potenti oltre 1,5 metri a profondità comprese tra 10 e 20 metri, sarà indispensabile effettuare un sondaggio, per prelevare i relativi campioni di sedimento da analizzare.
- Nel caso in cui entro i 30 metri di profondità della prova si incontri il substrato roccioso non attraversabile dalla punta penetrometrica, ed il punto di misura della  $V_s$  che interessi il substrato più vicino sia posto ad una distanza maggiore di 500 metri, occorre realizzare un nuovo sondaggio a 30 metri ed effettuare una DH nello stesso foro di sondaggio, o altra prova sismica equivalente.

**4 Macro zona III - esecuzione di:**

- Due CPTE spinte fino a rifiuto, o a 30 metri sotto la quota d'incastro della struttura di fondazione (se superficiale), per la determinazione dei parametri meccanici, la valutazione della stratigrafia tessiturale, e l'eventuale presenza e profondità di sedimenti suscettibili di liquefazione, la quota di falda dovrà essere controllata con temporaneo piezometro a tubo aperto. Se l'ampiezza dell'area di progetto supera un ettaro, sarà necessario effettuare altre prove CPTE, con la densità di almeno una prova ogni ettaro;
- nel foro della prova che si è spinta a maggiore profondità, è indispensabile effettuare una CPTS, per la determinazione diretta dei parametri sismici e per ulteriore conferma della presenza di possibile liquefazione di sedimenti saturi. Nel caso le prove eseguite convergano nell'indicare la presenza di potenziale liquefazione di strati potenti oltre 1 metro rinvenuti a profondità inferiori a 10 metri, o di strati potenti oltre 1,5 metri a profondità comprese tra 10 e 20 metri, sarà indispensabile effettuare un sondaggio, per prelevare i relativi campioni di sedimento da analizzare.
- Nel caso in cui entro i 30 metri di prova si incontri il substrato roccioso non attraversabile dalla punta penetrometrica, ed il punto di misura della  $V_s$  sia posto ad una distanza maggiore di 500 metri dalla più vicina DH che interessi il substrato, occorre realizzare un nuovo sondaggio a 30 metri ed effettuare una DH nello stesso foro di sondaggio, o altra prova sismica equivalente.

**5 Macro zone IV e V – esecuzione di:**

- Un SASW, oppure un profilo sismico o altra prova sismica da calibrare in base a vicini son-

daggi;

- penetrometrie dinamiche possibilmente DPSH, se non richiedono la formazione di piazzole e piste di accesso, altrimenti DPL, effettuate con il solo scopo di definire la profondità del substrato roccioso;
- gli studi finalizzati ad interventi edificatori da eseguirsi entro le macro-zone IV e V, devono contenere idonee verifiche di stabilità del versante (in condizioni naturali e con i sovraccarichi anche solo di eventuali manufatti di sostegno). La simulazione numerica realizzata per la verifica di stabilità, dovrà tenere conto delle caratteristiche sismiche della macrozona ( $a_g = 0,25g$ ; categoria di suolo "B"), ed includere nei calcoli le componenti verticali ed orizzontali dell'azione sismica stimata.

### **CAPO 3 C – RISPARMIO DELLE RISORSE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

*Per quanto non espressamente citato nelle disposizioni di cui al presente Capo, si fa riferimento all' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con Del. C.R. Emilia-Romagna n.156 del 4 marzo 2008, che si intende integralmente recepito nel presente R.U.E., e nei Requisiti tecnici delle opere edilizie, di cui al Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia-Romagna, che costituiscono l'Allegato 2 delle presenti Norme*

#### **Art. 76.1 - Risparmio dei consumi idrici**

1 Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

A tal fine è fatto obbligo, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di attenersi a disposizioni relative a:

- obbligo di riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici
- introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)
- corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

#### **REQUISITI, PRESTAZIONI MINIME E CRITERI APPLICATIVI**

#### **2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture**

Negli interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) di installare un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque me-

teoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e di predisporre una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio.

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere allegati alla richiesta del Permesso di Costruire:

a. Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
- collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
- sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
- pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e conduttura di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
- eventuale conduttura di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b. Calcolo del fabbisogno idrico e del volume di acqua captabile dalla copertura:

Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.)

per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:

$$F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$$

per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.

Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)

Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalle coperture dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:

$$V.C. = S.C. \times P.C.$$

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

*Il volume teorico di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:*

$$V.A. = F. I. \times 40gg$$

*Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore rispetto al volume teorico di accumulo (V.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C.*

c. *Dimensionamento del serbatoio di accumulo (S.A.):*

*Il serbatoio di accumulo, ai fini del soddisfacimento del requisito, dovrà avere un volume pari ad almeno un quarto del volume teorico determinato ai sensi del precedente punto b)*

$$S.A. = 0,25 \times V.A.$$

3. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità del modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37.

Elenco esemplificativo e non esaustivo degli usi compatibili:

- Esterni agli edifici:
  - annaffiatura delle aree verdi;
  - lavaggio delle aree pavimentate;
  - lavaggio auto;
  - usi tecnologici.
- Interni agli edifici:
  - alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
  - alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte);
  - alimentazione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
  - usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

**Art. 76.2 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti**

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti alle disposizioni contenute nell' "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato con Del.C.R. n.156 del 4 marzo 2008, in applicazione del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 "Attualizzazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs.19.8.2005 n.192"

2 In sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante.

3 Fatte salve specifiche situazioni di impedimento tecnico (da documentare adeguatamente in sede di richiesta del titolo abilitativo) gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati in base a corretti criteri bioclimatici, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno. Tali criteri riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

#### **Art. 76.3 Certificazione energetica degli edifici**

1 Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 mq. (punto a del par.3.1 dell'Atto di Indirizzo Del.C.R.n.156 del 4 marzo 2008) devono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.

2 L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio, ai sensi del citato Atto di indirizzo, a decorrere:

- a) dal 1 luglio 2008, agli edifici, in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;
- a) dal 1 luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso
- b) dal 1 luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.

3 L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto ovvero in relazione agli esiti dei controlli di efficienza energetica di cui al punto 8.8 dell'Atto di indirizzo e coordinamento (Del. C.R. n.156 del 4 marzo 2008)

#### **4 Sistema della classificazione della prestazione energetica degli edifici**

Il sistema di classificazione energetica degli edifici è descritto nell'allegato 9 dell'Atto di indirizzo di cui alla Del.C.R. n.156 del 4 marzo 2008.

La prestazione energetica è definita dal valore dell'indice EP complessivo ( $EP_{tot}$ ), determinato in base alla metodologia di calcolo di cui all'allegato 8 del citato Atto di indirizzo regionale n.156/2008.

L'indice EP complessivo è espresso:

- in chilowattora per metro quadrato di  $S_u$  dell'edificio per anno ( $kWh/m^2$ anno) per gli edifici

appartenenti alla classe E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili, come alberghi, pensioni e case per vacanze) in base alla definizioni contenute nell'allegato 1 del citato Atto di indirizzo regionale n.156/2008

- in chilowattora per metro cubo di volume lordo delle parti di edificio riscaldate per anno ( $\text{kWh}/\text{m}^3\text{anno}$ ) per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria  $EP_i + EP_{acs} = EP_{tot}$  con i parametri numerici associati ad ogni classe, secondo le tabelle seguenti:

*Classi di prestazione energetica. Edifici di classe E1 ( $\text{kWh}/\text{m}^2\text{anno}$ )*

<b>A<sup>+</sup></b>	$EP_{tot} < 25$
<b>A</b>	$EP_{tot} < 40$
<b>B</b>	$40 < EP_{tot} < 60$
<b>C</b>	$60 < EP_{tot} < 90$
<b>D</b>	$90 < EP_{tot} < 130$
<b>E</b>	$130 < EP_{tot} < 170$
<b>F</b>	$170 < EP_{tot} < 210$
<b>G</b>	$EP_{tot} > 210$

*Classi di prestazione energetica. Altri edifici ( $\text{kWh}/\text{m}^3\text{anno}$ )*

<b>A</b>	$EP_{tot} < 8$
<b>B</b>	$8 < EP_{tot} < 16$
<b>C</b>	$16 < EP_{tot} < 30$
<b>D</b>	$30 < EP_{tot} < 44$
<b>E</b>	$44 < EP_{tot} < 60$
<b>F</b>	$60 < EP_{tot} < 80$
<b>G</b>	$EP_{tot} > 80$

#### **Art. 76.4 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici**

##### **1 Requisiti tecnici cogenti degli edifici**

a) si assumono i requisiti cogenti come definiti nel Regolamento Edilizio-tipo della Regione Emilia-Romagna e dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 4/03/08;

b) per i nuovi edifici, è fissato un livello minimo di prestazione energetica superiore ai valori minimi vigenti alla data di adozione delle presenti Norme, sulla base delle disposizioni normative nazionali e regionali; in particolare si assumono come livelli minimi:

- la classe C per i nuovi edifici nei PUA già approvati o già presentati, negli interventi di so-

stituzione e in generale negli interventi edilizi diretti, ossia dove è limitata la possibilità di sfruttare al meglio il fattore orientamento;

- la classe B per i nuovi insediamenti nei PUA che saranno posti in attuazione con il POC.

## **2 Pannelli Fotovoltaici per la produzione di Energia Elettrica**

2.1 Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $S_u > 1.000 \text{mq}$ . è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica al fine di garantire una produzione energetica non inferiore a 1,0 KW per ciascuna unità residenziale e 0,5 KW per ogni 100 mq. di superficie utile di edifici non residenziali. Tali impianti devono essere preferibilmente installati sui tetti che presentano la superficie esposta a Sud  $\pm 30^\circ$  ed inclinata tra i  $20^\circ$  e i  $40^\circ$  adeguandone l'inclinazione a quello della falda al fine di evitare effetti estetici deteriori ed eccessiva resistenza al vento. In alternativa possono trovare collocazione anche sulle facciate degli edifici, sui terrazzi, pergolati, coperture di parcheggi e costruzioni annesse agli edifici.

Per la verifica del requisito dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire idonea relazione, ai sensi della vigente normativa in materia (Requisito 6.6 dell'Allegato 3 all'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008), con il calcolo di progetto dell'impianto e una descrizione dettagliata del medesimo. In seguito all'esecuzione dei lavori, per l'ottenimento del Certificato di Conformità Edilizia, dovrà essere presentata Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto, sottoscritta dal Direttore dei Lavori e Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, rilasciata dalla ditta installatrice.

2.2 L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica deve avvenire attraverso integrazione con la struttura architettonica dell'edificio.

a) Qualora l'installazione avvenga nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'impianto venga installato sul tetto dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ed i componenti rimangano nella sagoma dell'edificio stesso;
- l'intervento sia realizzato nel rispetto di tutti i vincoli presenti e delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti

l'intervento è considerato di manutenzione ordinaria e soggetto a comunicazione (allegati: schema progettuale; scheda tecnica dell'impianto).

b) Negli altri casi l'installazione è soggetta a preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02, ed a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, entro tutti gli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile (Centro Storico – Sistema insediativo della città turistica – Altri ambiti urbani consolidati – Ambiti per i nuovi insediamenti e ambiti da riqualificare), e nel territorio rurale.

2.3 L'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, secondo gli stessi criteri di integrazione, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo negli ambiti specializzati per attività produttive, per i quali dovrà pertanto essere semplicemente presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R.



31/02.

2.4 A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37.

### **3. Pannelli Solari Termici per la produzione di acqua calda sanitaria**

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione integrale di edifici esistenti con  $S_u > 1.000 \text{mq.}$ , e in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% di fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel Centro storico. Per la verifica del requisito si fa riferimento al livello di prestazione minima indicato nell'allegato 3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 dell'Atto di indirizzo e coordinamento Del.C.R. n. 156 del 4 marzo 2008. La dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, rilasciata dalla ditta installatrice ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dovrà contenere specifica indicazione della realizzazione di tale predisposizione.

L'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, qualora avvenga mediante posa sul piano di copertura dell'edificio secondo le modalità indicate alla lett. a) del comma 2.2, non è soggetta al rilascio di alcun titolo abilitativo; dovrà pertanto essere presentata comunicazione analogamente a quanto previsto per gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 31/02. In tutti gli altri casi l'installazione è soggetta alla preventiva presentazione di Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 8 L.R. 31/02. A conclusione dei lavori dovrà, in ogni caso, essere presentata copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37.

### **4. Cappotto Termico**

Negli interventi di recupero di edifici esistenti (che non prevedano la totale demolizione dell'edificio), la realizzazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico, conformemente a quanto disposto dalla L. 10/91 e dal D. Lgs. 192/05 e successivi decreti attuativi e/o modificativi, non costituisce aumento della Superficie Utile e può derogare dal rispetto della distanza tra fabbricati, dal confine di proprietà e dal confine di zona.

### **5. Incentivi**

Nelle nuove costruzioni, qualora si preveda la realizzazione dell'impianto di cui al comma 1, soddisfacente un indice di produzione energetica superiore a quanto indicato, o si preveda l'installazione dell'impianto di cui al comma 2, è possibile ottenere una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in conformità a quanto indicato all'art. 139 delle presenti Norme e nella Delibera Comunale di parametrizzazione degli Oneri Concessori alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli sgravi.

### CAPO 3.D. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

#### Art. 76bis. Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.

*Strade extraurbane principali - Tipo B* (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).

*Strade extraurbane secondarie - Tipo C* (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine)

Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.

*Strade urbane di quartiere - Tipo E* (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.

*Strade extraurbane locali - Tipo F* (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).

*Strade urbane locali - Tipo F* - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto

2 Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

**Art. 77. Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane****1. USI AMMESSI:**

- U 8 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*
- U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

**2. TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI: tutti**

3 La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche A - H, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

4 Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda B; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda C. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

5 Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

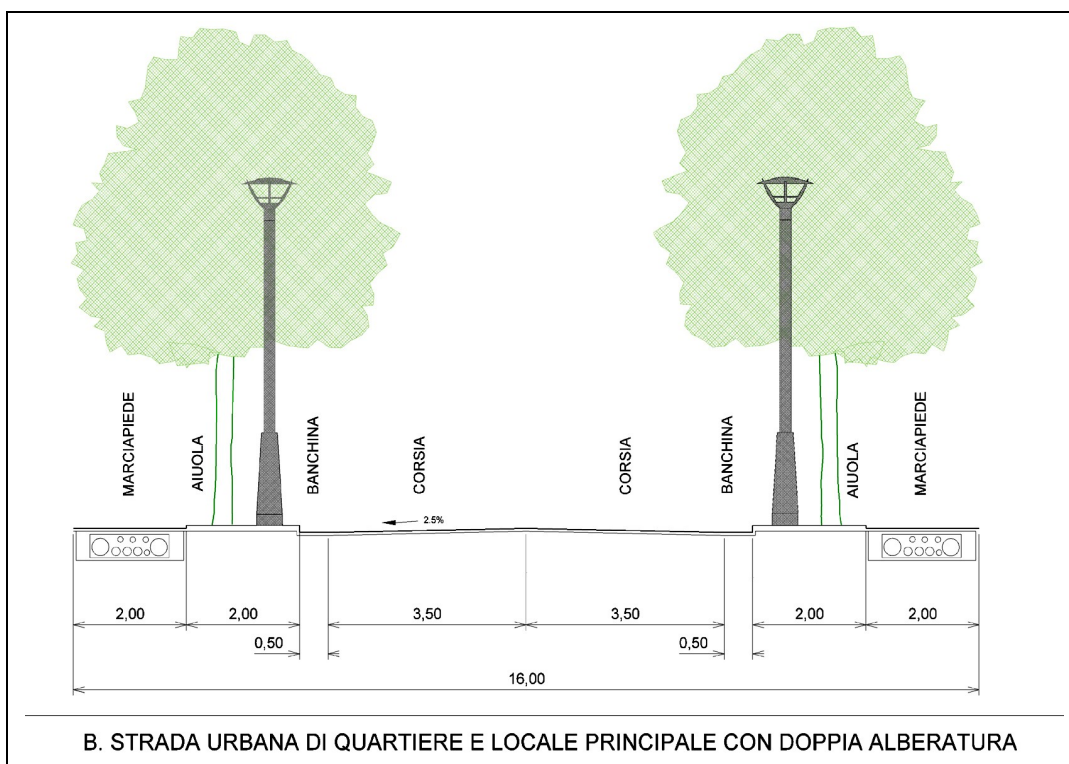
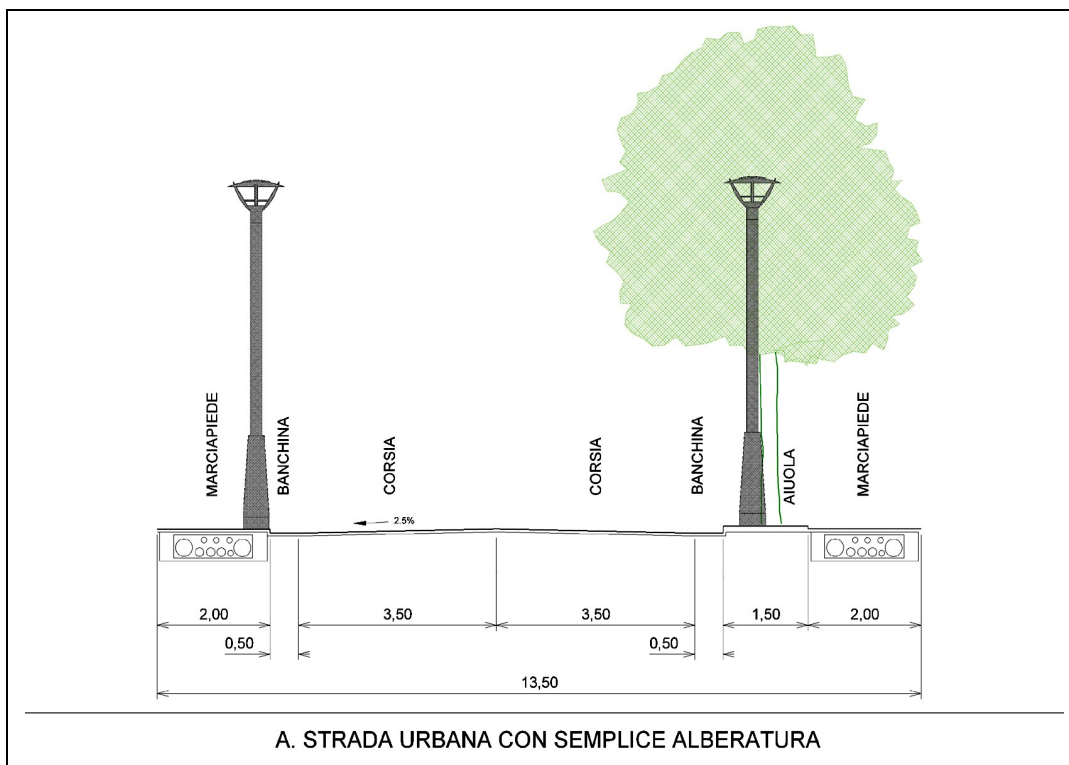
**Art. 78. Strade private in territorio rurale**

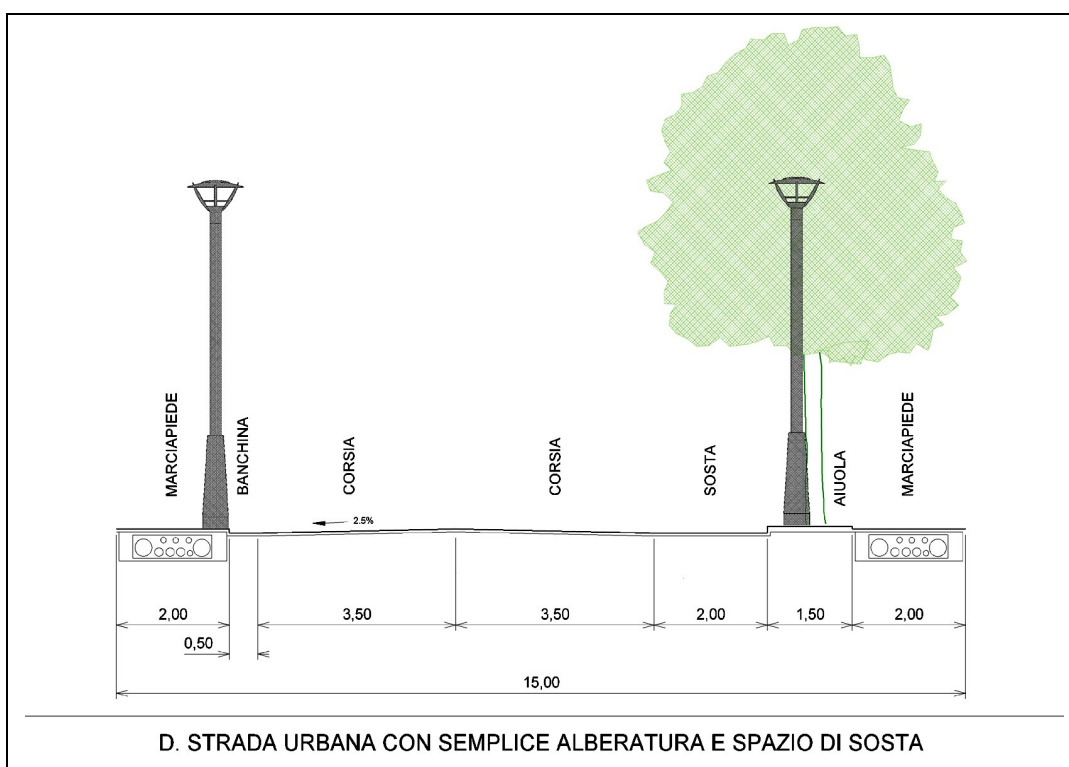
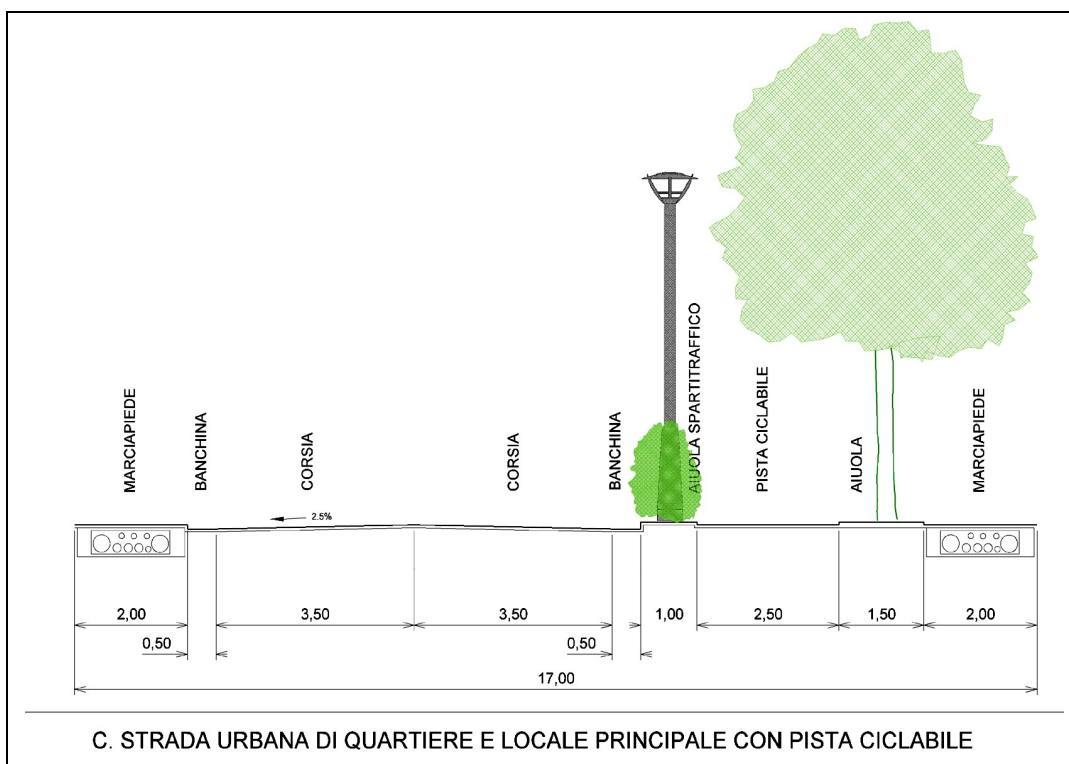
1 Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di mo-

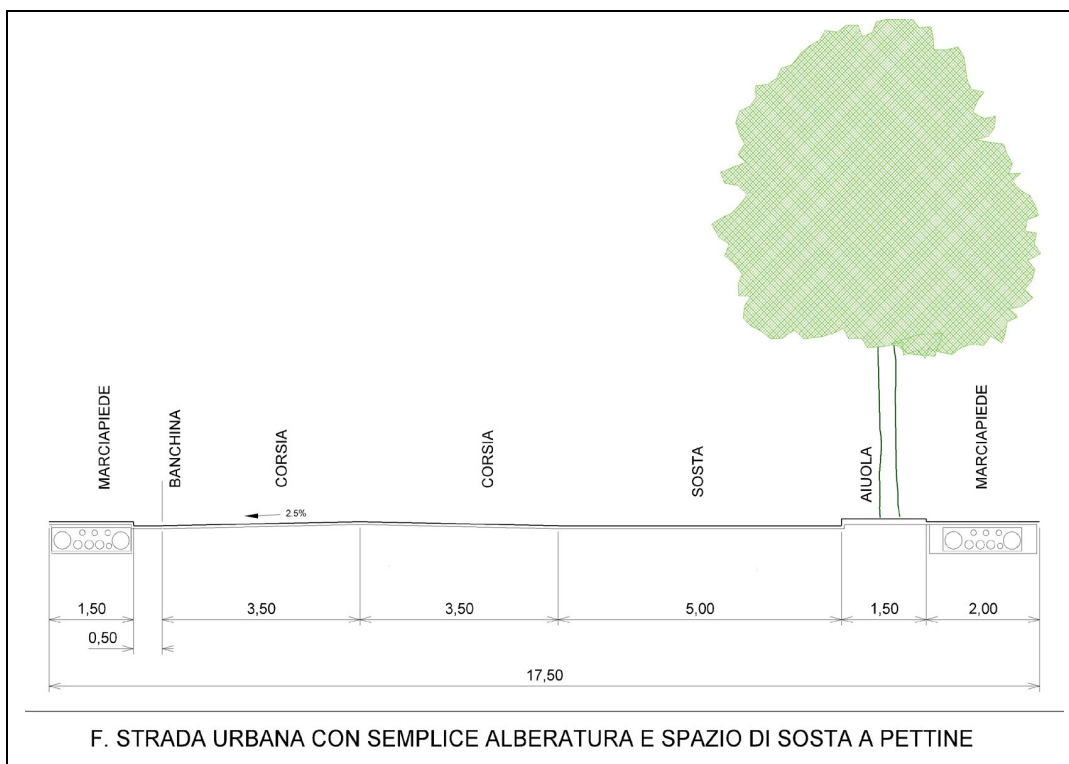
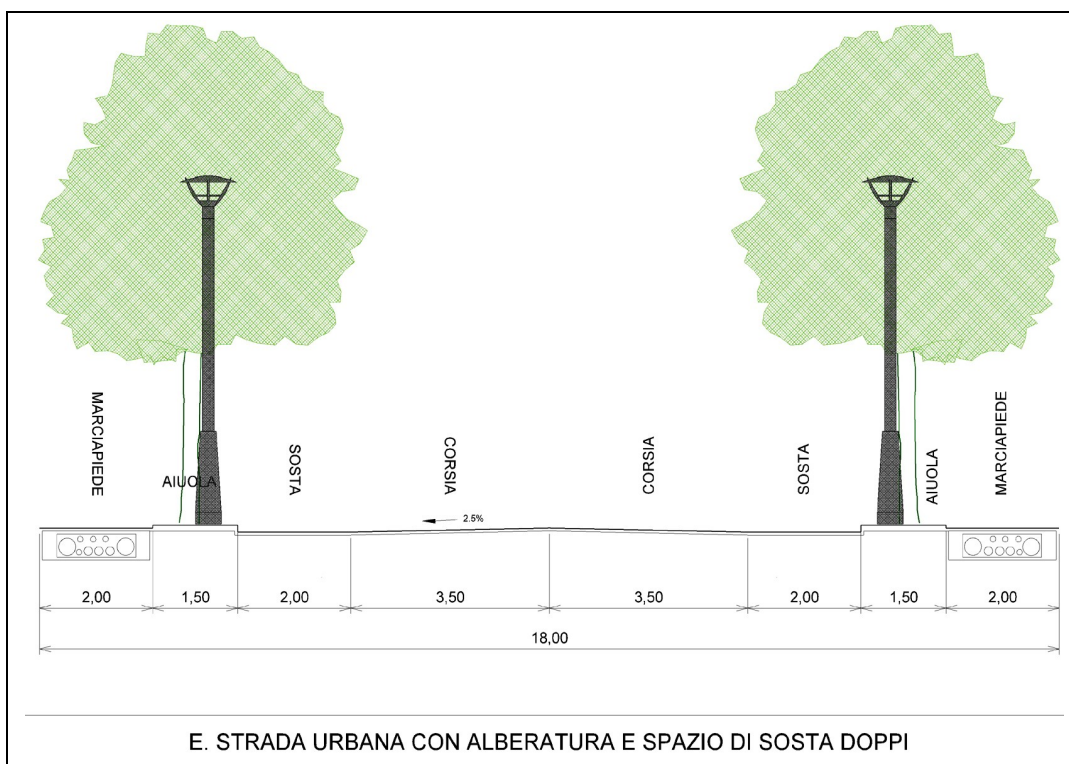
vimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

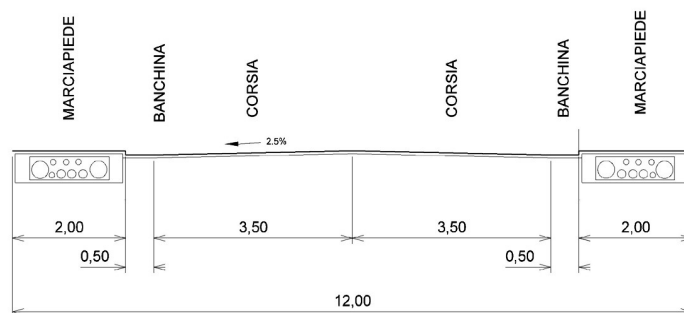
2 La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

## SEZIONI STRADALI TIPO: SCHEDE GRAFICHE

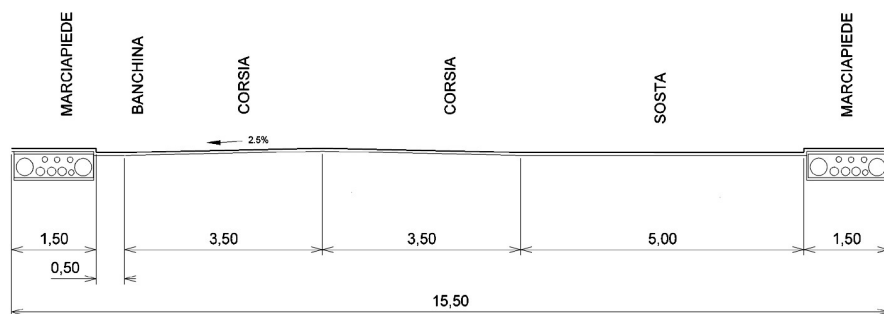








G. STRADA URBANA SEMPLICE



H. STRADA URBANA SEMPLICE CON PARCHEGGIO A PETTINE



**Art. 79. Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale**

1. **INDIVIDUAZIONE.** La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

2 **USI AMMESSI.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi

U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso

U 10 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 81.

3 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. 17 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

4 Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 65

b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 65

5 **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO.** I diritti edificatori calcolati in base all'indice territoriale e fondiario applicati alle aree perimetrate dal RUE sull'intera superficie comprendente le fasce di rispetto possono essere utilizzati solo all'esterno di tali fasce non edificabili, con l'eccezione di quanto

previsto ai succ. commi 6 e 7.

6 Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali e ferroviarie alla data di adozione del RUE possono essere effettuati interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada o la ferrovia, o che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.

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

Per costruzioni ad uso U10 (*Distribuzione carburanti per uso autotrazione*), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 65.

#### 8 DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- m 5 per le altre strade urbane locali;

è ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

9 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753. 8 e fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

#### 10 Allineamento prevalente per le nuove costruzioni

Nei casi di edificazione in lotti liberi o di ampliamenti edilizi in zone già edificate, l'Amministrazione Comunale può autorizzare, previo parere della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, distanze dalle strade inferiori rispetto a quelle minime, in modo da formare un unico allineamento.

### Art. 80. Percorsi pedonali e piste ciclabili

1 **INDIVIDUAZIONE.** Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali

individuazioni ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2 **REQUISITI TIPOLOGICI.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3 La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, 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 dimensione minima di m 1,20.

4 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, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5 Nella definizione in sede di POC di interventi di qualificazione e integrazione della rete dei percorsi pedonali, dovrà essere privilegiata la realizzazione dei tratti di percorsi che garantiscano attraverso opportune soluzioni tecniche la fruibilità alle persone disabili e ai non vedenti, con priorità per i percorsi che collegano almeno attraverso una modalità facilitata e protetta i luoghi urbani di uso più frequente e di maggiore utilità pubblica.

6 Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

7 Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

8 Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m

9 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 della carreggiata.

10 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

**Art. 81. Impianti di distribuzione dei carburanti**

- 1 Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.
- 2 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
  - del D.L. 25.06.2008 n.112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito nella Legge n.133 del 6 agosto 2008, ed in particolare i commi 17, 20 e 21 dell'art.83-bis;
  - della Delib. di Consiglio Regionale n.355 dell'8 maggio 2002, recante "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti", modificata dalla Delibera Regionale n.208 del 05/02/2009;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - e delle norme di cui all'art.70 "Prescrizioni tecniche per l'attuazione degli interventi edilizi, ai fini della riduzione degli impatti sul sistema idrogeologico" del presente RUE.

2

**3 AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI**

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 77;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale;

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- aree boscate.

**4 PARAMETRI EDILIZI**

UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)

H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 15.000 mq

## **5 DESTINAZIONI D'USO complementari compatibili**

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

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

## **6 PRESCRIZIONI in rapporto alla sede stradale.**

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

## **7 MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

Gli impianti devono essere dotati di opere di mitigazione che li rendano compatibili con gli usi circostanti.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

## **8 ATTUAZIONE**

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti (in localizzazioni individuate dal POC) può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

## **9 IMPIANTI PREESISTENTI**

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

# **CAPO 3.D. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI**

## **Art. 82. Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. Ai fini dell'attuazione della L.R. 30/2000 e ss. mm. ii. nonché della relativa “Direttiva” per

l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 come modificata dalla D.G.R. 1449/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di cui alla citata Direttiva regionale.

3. All'interno delle fasce *di rispetto*, gli interventi di nuova costruzione di edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, asili, ospedali e aree verdi attrezzate, nonché di edifici con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore a quattro ore giornaliere, sono subordinati alla preventiva valutazione da parte di ARPA dei valori di induzione magnetica che determinano i limiti di edificabilità rispetto agli elettrodotti per le destinazioni sopra citate, definiti nel modo seguente:

*all'interno del centro urbano:*

- 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e per le aree verdi attrezzate;
- 0,5  $\mu$ Tesla per edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere;

*all'esterno del centro urbano:*

- 0,2  $\mu$ Tesla per edifici sensibili, quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili, per le aree verdi attrezzate e per gli edifici che prevedano la permanenza di persone per un tempo superiore alle quattro ore giornaliere.

4. Il limite di edificabilità può essere ridotto qualora si adottino accorgimenti tecnici che consentano il non superamento dei valori sopra citati.

5. Le dimensioni delle fasce di rispetto per gli elettrodotti AT/MT, definite per ciascun lato a partire dall'asse centrale delle linee, sono:

- Linee AT tipologia non standard: 80 metri su tutto il territorio comunale.
- Linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri all'esterno del centro urbano; 30 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del centro urbano; 13 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri all'esterno del centro urbano; 18 metri all'interno del centro urbano.
- Linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno del centro urbano; 2 metri all'interno del centro urbano.

- Linee MT cavo doppio aereo/interrato: 4 metri all'esterno del centro urbano; 2,5 metri all'interno del centro urbano.

6. Sono comunque subordinati alla valutazione da parte di ARPA e al rispetto dei limiti di edificabilità di cui al precedente comma 3, gli edifici sensibili quali quelli destinati a scuole, ospedali, asili e le aree verdi attrezzate la cui localizzazione prevista all'interno del territorio urbanizzato ricada al di fuori della fascia di rispetto così come graficamente determinata ma risulti comunque anche parzialmente entro distanze dalle linee degli elettrodotti come di seguito specificato:

- linee AT terna singola asimmetrica: 50 metri;
- linee MT aree in conduttori nudi terna singola: 20 metri all'esterno del territorio urbanizzato;
- linee MT aree in conduttori nudi terna doppia: 28 metri;
- linee MT cavo singolo aereo/interrato: 3 metri all'esterno.

7. I limiti definiti per le nuove edificazioni come sopra riportati devono intendersi allo stesso modo applicabili anche nel caso di realizzazione di nuovi impianti elettrici rispetto al tessuto edilizio esistente secondo le prescrizioni ed i limiti posti dal presente articolo.

8. All'interno delle fasce di rispetto gli interventi edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere devono rispettare quanto previsto dal precedente comma 3.

9. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

10. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

11. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

### **Art. 83. Gasdotti**

1. La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2 Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 84. Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1 Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 50; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:  
- H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici. Gli interventi ammessi sono definiti dalla LR 19/2004.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi previsti dalle Leggi suddette.

#### **Art. 84bis. Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali**

1 Comprendono:

- attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile)
- servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere
- servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo
- magazzini e depositi della pubblica amministrazione.

2 Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.

3 Negli ambiti destinati ad attrezzature sono ammessi gli usi direzionali e di servizio anche non connessi purché compatibili con la gestione delle attività insediate (sede SIS in ambito URB.t, e altri).

4 E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.



### **Capo 3.E - Disposizioni per la tutela dell'inquinamento**

#### **Art. 84ter. Classificazione acustica del territorio comunale**

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L.n.447/1995) e della L.R. 9.5.2001 n.15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune di Cattolica predispone la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge.

2. In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'art.7 della L.447/95 e dell'art.5, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel POC.

3. Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto delle soglie di rumore equivalenti stabilite dalla Classificazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, in quanto applicabili. Qualora il livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il PUA, o il progetto edilizio, deve introdurre gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto delle soglie suddette. A questo fine deve essere prodotta un'indagine sul livello di rumore preesistente e atteso nella zona interessata e al contorno. Le opere necessarie per il rispetto delle soglie di clima acustico sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria.

4. La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali è da considerare soluzione accettabile per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, unicamente nell'impossibilità di adottare altre soluzioni progettuali, e soltanto nei casi di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione urbana o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre non è considerata soluzione accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili.

#### **Art. 84quater. Applicazione della L.R.n.18/2003 sull'inquinamento luminoso**

1. Ai sensi della L.R.29.9.2003 n.19 e della Delibera di Giunta - N.ro 2005/2263 (Direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge) il Comune di Cattolica predispone l'adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla L.R. 20/00 alle disposizioni della direttiva, definendo un abaco, cioè una guida, nel quale indicherà le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori possono scegliere quale installare.

2. Ai fini dell'adeguamento di cui al precedente comma 1, il Comune:

a) nelle "zone di protezione" di cui all'art. 3 della Direttiva (sistema regionale delle aree naturali

protette, siti della Rete Natura 2000) predisporre un censimento degli impianti esistenti, per identificare quelli non rispondenti ai requisiti della presente direttiva, indicando modalità e tempi di adeguamento. Per tali zone di protezione inoltre, il Comune pianifica l'eventuale sviluppo dell'illuminazione;

b) sulla base dello stato dell'impianto, ne pianifica la sostituzione in conformità alla presente direttiva;

c) predisporre una pianificazione e programmazione degli interventi ai sensi dell'art. A-23 della L.R.20/00 anche in funzione dei risparmi energetici, economici e manutentivi conseguibili, perseguendo la funzionalità, la razionalità e l'economicità dei sistemi, ed assicurando innanzitutto la salvaguardia della salute e la sicurezza dei cittadini e la tutela degli aspetti paesaggistico-ambientali.

3. I nuovi interventi edilizi, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, garantendo la conformità alle norme e procedure di cui alla L.R. 29-09-2003, n. 19, "Norme in materia di Riduzione dell'Inquinamento luminoso e di Risparmio Energetico" e della rispettiva Direttiva Regionale di cui all'atto G.R. 2263/29/12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

## **TITOLO 4. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Capo 4A. Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Art. 85. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), implica che in ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici, utilizzando per tale verifica gli indici del PRG adottato il 29 novembre 1995, primo Piano Regolatore che introduce il parametro della SU nel calcolo della potenzialità edificatoria.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

#### **Art. 86. Rapporti minimi e massimi fra SU e S.ac.**

1. Negli interventi di nuova edificazione la superficie accessoria relativa a ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere inferiore al 30% della SU, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la S.ac. degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle SU delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

3. In ogni unità residenziale almeno una camera da letto deve essere di Su  $\geq$  14 mq. (art. 2k

dell'Allegato 1 "Definizioni")

#### **Art. 87. Estensione degli interventi edilizi**

1. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
2. L'intervento di Manutenzione Straordinaria (MS) può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
3. L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
4. L'intervento di Ristrutturazione Edilizia (RE) deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento NC di cui all'art.14 dell'Allegato 1 "Definizioni"
5. L'intervento di Cambio d'Uso (CD) può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria, ad una singola Unità Immobiliare, o anche una porzione di U.I..

#### **Art. 88. Distanze**

##### **Art. 88.a.Distanza da un confine**

- 1 La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
- 2 Non si considerano nella misura della distanza:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,40
  - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 2,00; in ogni caso la distanza dal confine non può essere inferiore a m.2,00
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 1,50.
- 3 La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.
- 4 Per gli edifici scolastici si applicano le prescrizioni di cui al DM 18/75 punto 3.08.

**Art. 88.b. Distanze minime dai confini**

1 Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

. Dc = distanza dal confine di proprietà,

. Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

2 Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

3 Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), per le *infrastrutture* e per i *manufatti diversi*.

**Art. 88.c. Distanza dal confine di proprietà (Dc)**

1 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:

Dc = valore preesistente

2 Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:

Dc maggiore o uguale al valore preesistente.

3 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento e nella generalità dei casi:

Dc maggiore o uguale a mt. 5,00

4 Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione e Ampliamento anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.

5 E' possibile l'ampliamento o la nuova edificazione sul confine, subordinata all'assenso del confinante, corredato dall'impegno di costruire, eventualmente, a propria volta sul confine stesso;

6 E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto subordinata all'impegno del confinante, con atto registrato e trascritto, a costruire, eventualmente a propria volta, comunque a distanza non inferiore a 3,00 m dagli edifici circostanti.

7 Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di m.5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato con atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della DIA o della richiesta di permesso di costruire. Qualora però la parete cieca sia frontistane una parete finestrata, è ammessa l'apertura di nuove finestre in ambedue le pareti, nel rispetto del Codice Civile.

**Art. 88.d. Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)**

1 Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

2 Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente art. 88.c; valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui all'art. 88.c.

3 Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

**Art. 88.e. Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)**

1 Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "*pareti*" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

2 Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici*, o semplicemente *distanza fra due edifici* (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.

3 Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

4 Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art.88.a

5 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.

6 Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:

De: = valore preesistente.

7 Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia:

De: maggiore o uguale al valore preesistente.

8 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:

De: maggiore o uguale a m 10,00.

9 Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00:

- De maggiore o uguale a mt. 10,00,
- De maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

10 Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11 Nei casi di cui ai commi 8 e 9, qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate (cioè non dotate di vedute), il valore da rispettare può essere ridotto fino a m.3,00.

12 Nei casi di cui ai commi 8 e 9 il valore da rispettare può essere ridotto a m.3,00 qualora si tratti della distanza tra l'edificio principale di un'Unità Edilizia ed un corpo di fabbrica pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero tra due corpi di fabbrica pertinentziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

13 Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:

De = m 5,00

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

#### **Art. 88.f. Deroghe alle distanze**

1 Le norme di cui ai precedenti Artt. 88.b, 88.c, 88.d, 88.e 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, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc)
- 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.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

**Art.88.g – Opere sanate**

1. Si definiscono opere sanate quegli edifici o parti di edifici legittimati a seguito di concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

2. Alle opere sanate si applicano in generale tutte le norme del RUE e del PCS.. Si applicano inoltre le norme particolari di cui ai commi seguenti, anche in deroga agli artt. 88c, 88d e 88e del presente Regolamento.

3. Ampliamenti di spazi a terra

Le opere sanate realizzate tramite ampliamento di un corpo di fabbrica principale preesistente, al livello del suolo e per un solo piano fuori terra, sono distinte a seconda che siano costituite da:

- a) spazi chiusi con chiusure verticali fisse;
- b) spazi chiudibili con chiusure verticali mobili;
- c) spazi aperti coperti.

4. Le opere sanate di cui al precedente comma lettera a) possono essere assogettate ai seguenti tipi di intervento edilizio:

--Demolizione con o senza ricostruzione; Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, con mantenimento della trasparenza delle superfici trasparenti, a condizione che:

- rispetto al confine con zona pubblica l'opera abbia una distanza minima (art. 88d) di m. 1,00 o venga arretrata fino a tale distanza minima;
- rispetto ai confini con altre proprietà private l'opera sia sul confine in comunione o aderenza con altro edificio posto sul confine, oppure sia ad una distanza minima (art. 88c) di m. 1,50 o venga arretrata fino a tale distanza minima e inoltre qualsiasi elemento a sbalzo sia ad una distanza minima dal confine di m. 1,00;
- sia sottoscritto dal richiedente e registrato un atto unilaterale d'obbligo che riconosce una servitù di uso pubblico alla fascia di terreno privato della larghezza di m. 1,00 lungo il confine con il suolo pubblico;
- nel caso di Ristrutturazione edilizia o Demolizione con ricostruzione l'intervento sia eseguito con strutture portanti verticali prefabbricate e/o smontabili, di ridotta sezione, con caratteristiche di elevata trasparenza, qualità tecnologica e resa estetica; tali requisiti dovranno essere specificati e documentati nella relazione tecnica di progetto e potranno essere approvati, non approvati, o approvati con modifiche sulla base del parere della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio;
- adeguamento, ove necessario, dell'altezza utile netta media dei locali, nei limiti strettamente necessari a raggiungere i valori minimi fissati dal Requisito cogente RC7.2 dell'allegato 1 al



RUE.

5. Le opere sanate di cui al comma 3 lettera b) possono essere assoggettate ai medesimi interventi di cui al comma 4 e alle medesime condizioni, salvo l'ulteriore obbligo di mantenere il carattere di mobilità delle chiusure verticali mobili.

6. Le opere sanate di cui al comma 3 lettera c) possono essere assoggettate ai medesimi interventi di cui al comma 4 e alle medesime condizioni, salvo l'ulteriore obbligo di mantenere il carattere di spazio aperto coperto, senza alcuna aggiunta di tamponamenti o infissi, fissi o mobili.

7. Le opere sanate di cui al comma 3 lettere a) o b), qualora facciano parte di unità immobiliari con destinazione turistico-ricettiva, possono essere demolite e ricostruite in accorpamento al corpo di fabbrica principale anche in posizione diversa o quota diversa (es. ai piani superiori dell'edificio), alle seguenti condizioni:

- H max dell'edificio = H preesistente;
- Distanze dai confini non inferiori a quelle preesistenti e comunque non inferiori a m. 1,50;
- Superficie ricostruita inferiore di almeno il 20% a quella demolita;
- L'intervento non deve determinare aumento della superficie a camere.

8. Corpi accessori pertinenziali

Le opere sanate costituenti corpi accessori pertinenziali (autonomi o in aderenza al corpo di fabbrica principale) possono essere assoggettate ai seguenti tipi di intervento edilizio:

--Demolizione con o senza ricostruzione; Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, alle seguenti condizioni:

- la costruzione sia o venga accorpata in aderenza al corpo di fabbrica principale in posizione retrostante o laterale rispetto ai fronti prospettanti su spazi pubblici;
- la costruzione sia ad una distanza minima da strade o spazi pubblici (art. 88d) di m. 3,00 o venga arretrata fino a tale distanza minima;
- la costruzione sia sul confine, oppure sia ad una distanza minima dal confine di m. 1,50 o venga arretrata fino a tale distanza minima e inoltre qualsiasi elemento a sbalzo sia ad una distanza minima dal confine di m. 1,00;
- la costruzione non deve prevedere pareti finestrate se poste a distanza da pareti di edifici antistanti (art. 88e) inferiori a m. 10;
- la distanza della costruzione da pareti finestrate di edifici antistanti, ove non rispetti i valori minimi di cui all'art. 88e, deve di norma essere non inferiore alla distanza preesistente; può essere inferiore alla distanza preesistente, fino ad un minimo di m. 3,00, previo accordo con la proprietà dell'immobile antistante, stipulato come atto pubblico registrato alla conservatoria dei registri immobiliari ed allegato ai documenti per la richiesta della concessione edilizia;
- sia effettuato l'adeguamento, ove necessario, dell'altezza utile netta media fino ad un valo-

- re non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,50;
- la superficie coperta non sia superiore a quella preesistente.

9. Le costruzioni di cui al presente articolo devono comunque mantenere le caratteristiche d'uso di costruzioni pertinenziali costituenti SAC.

Qualora le costruzioni di cui al presente articolo siano spazi aperti coperti (tettoie o simili) devono mantenere tale caratteristica, salvo essere demolite senza ricostruzione.

—

#### **CAPO 4.B. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI**

##### **Art. 89.a. Ambito di applicazione**

1 Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici CS, agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC.

2 Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3 Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4 L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

5 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

##### **Art. 89.b. Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale**

Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli ambiti storici:

###### **1 Insegne**

In termini generali la regolamentazione degli impianti pubblicitari è definita dal vigente Regolamento Comunale degli impianti pubblicitari, approvato dal C.C. con Del.n.97 del 28/9/1998, che

costituisce allegato del presente RUE.

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

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

E' da escludere l'applicazione di insegne luminose sui fronti degli edifici storici classificati dal PSC di particolare interesse storico-architettonico..

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

## 2 *Vetrine*

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

## 3 *Tende, tendoni*

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

## 4 *Spazi pubblici e di uso pubblico*

L'utilizzazione degli spazi di uso pubblico per bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Comune su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

**ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE.**

Sono così definiti gli edifici di origine storica che sono classificati dal RUE con le classi: 1 – 2.1 – 2.2

**Art. 89.c.Strutture verticali**

- 1 La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);
- 2 Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.
- 3 Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;
- 4 Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti i casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

**Art. 89.d. Strutture portanti orizzontali**

- 1 Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
- 2 Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
- 3 E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

**Art. 89.e.Coperture**

- 1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
- 2 Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

3 Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

4 Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.

5 I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

#### **Art. 89.f. Scale**

1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

2 Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.

3 Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

4 Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

5 In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

6 Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cave di o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

#### **Art. 89.g. Aperture**

1 Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

2 L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture pre-esistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

3 Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio;

#### **Art. 89.h. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

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

2 Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

3 Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4 Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

5 Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

6 Negli interventi di restauro scientifico, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

#### **Art. 89.i. Infissi esterni**

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

2 E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ov-

vero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

3 Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.

4 Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

#### **Art. 89.l. Pavimentazioni**

1 Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

#### **Art. 89.m. Elementi decorativi**

1 Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;

2 La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni.

3 E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con traviature metalliche o cementizie rivestite di legno.

4 E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

### **CAPO 4.C. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 90.a.Facciate degli edifici e tinteggiature**

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

2 Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

3 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

#### 4 *Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale*

Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a “faccia a vista”;
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

#### **Art. 90.b. Coperture**

1 Nel territorio rurale le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 90.d).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 c.).



**Art. 90.c. Recinzioni**

1 Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

**Art. 90.d. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1 Per gli interventi di nuova edificazione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

- Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
- Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

- Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)
- Interventi di schermatura visiva attraverso al piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

**CAPO 4.D. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO****Art. 91.a. Norma generale**

1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi

diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

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

3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

4. Negli esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
- aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art. 91.b. Allineamenti**

1 Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su patrimonio edilizio esistente è ammessa, nel caso di realizzazione di "facciata ventilata" per il miglioramento della capacità termica dell'edificio, la deroga alle distanze nella misura richiesta dall'incremento di spessore delle murature.

#### **art. 91.c. Recinzioni**

1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare 1,50 m. di altezza totale, e la eventuale porzione in muro pieno non deve superare l'altezza di ml. 0,50 A giudizio della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio possono essere consentite o prescritte altezze diverse per assicurare l'allineamento con recinzioni preesistenti contigue.

#### **Art. 91.d. Autorimesse**

1 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoni-

che integrate al contesto.

2 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

#### **Art. 91.e.Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

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

2 L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".

4 Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

5 I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

#### **Art. 91.f. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1 Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

**Art. 91.g. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Cartelli indicatori, altre insegne e altri mezzi pubblicitari comunque denominati sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.

**Art. 91.h. Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

1 L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

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

**Art. 91.i Pergole, gazebi e tende**

1. Con i termini "pergola" e "gazebo" si intendono manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili, incannicciati e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontali e le eventuali grigliature verticali fra i montanti possono essere di materiali quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio.

2. In ogni caso una pergola o gazebo non può essere dotata di una copertura di materiale impermeabile, atta a fornire protezione dalle intemperie (es. pioggia), in quanto, in questo caso (a norma dell'art. 2.16 comma 4 e relativa nota 17) dovrebbe essere considerato un elemento di chiusura superiore, come una tettoia, e darebbe luogo ad uno spazio coperto. Non può essere dotata neanche di delimitazioni verticali che non siano grigliate (si considera grigliato un manufatto di modesto spessore in cui gli elementi solidi che lo compongono non coprono più del 25% della superficie). Le eventuali tende o incannicciati poste su questi manufatti devono essere retrattili o avvolgibili e permeabili alla pioggia.

3. Le pergole e gazebi sono realizzabili esclusivamente nelle seguenti due situazioni e con i seguenti limiti:

- a) nell'area di pertinenza di un edificio, in posizione staccata dall'edificio stesso; in questo caso si prescrive che la superficie interessata dal manufatto non superi il 10% della superficie scoperta del lotto e che il manufatto disti non meno di 1,50 m. dai confini; il manufatto può essere posto anche sul confine qualora risulti addossato ad altro edificio

preesistente posto sul lotto confinante, fatti salvi i diritti di terzi;

- b) sulla terrazza di copertura totale o parziale di un edificio; in questo caso si prescrive che il manufatto non sporga dai piani delle facciate e che la sua superficie non superi il 25% della superficie del terrazzo su cui è collocato, e non superi mq 100 complessivi.

- 4. Con il termine "tenda" si intendono elementi mobili (avvolgibili o retrattili) per produrre ombreggiamento, applicati a sbalzo all'esterno degli edifici, oppure tesi su supporti indipendenti o in forma di tensostrutture.

Anche per le tende vale il criterio che non possono essere realizzate di materiali impermeabili, atti a fornire protezione dalle intemperie, nel qual caso si configurano come chiusure superiori che danno luogo ad uno spazio coperto.

- 5. Le tende tese su supporti indipendenti dall'edificio o in forma di tensostrutture sono assimilate alle pergole e gazebi e per esse si applicano quindi i medesimi limiti di cui al comma 3.

Per le tende applicate a sbalzo all'esterno di edifici in corrispondenza di aperture, viceversa non si pongono precisi limiti dimensionali; tuttavia si richiede che non eccedano le misure necessarie a fornire protezione dal sole alle aperture sottostanti.

Per le strutture destinate a ricovero autoveicoli per le attività turistico-produttive si applicano i medesimi limiti di cui al comma 3 con distanza minima dai confini pari a ml 0,50.

- 6. La Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio può dotarsi di indirizzi e criteri riguardo all'ammissibilità di gazebi, pergole e tende per quanto attiene ai colori, ai materiali, alle forme, anche in relazione alla circostanza che siano visibili o non visibili da spazi pubblici.

## **TITOLO 5. COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **Capo 5.A. Piani attuativi – Opere pubbliche e piani di settore**

#### **Art. 92. Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di permesso di costruire.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.
3. Il progettista assevera la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.
4. E' fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004.
5. Una copia della Relazione Tecnica e degli elaborati tecnici di progetto dell'opera pubblica e delle relative varianti sono trasmessi allo SUE.

#### **Art. 93. Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ad esempio:
  - a) piano per la tutela delle zone collinari;
  - b) piano del verde;
  - c) piano per l'arredo urbano ed il colore;
  - d) per la viabilità ed il traffico;
  - e) progetti di valorizzazione commerciale;
  - f) piano per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative.

#### **art. 94. Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere:
  - a) il titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n.

1288/1983;

- e) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- f) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- g) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- i) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- j) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- m) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC.;
- n) computo metrico-estimativo delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano;
- o) dichiarazione del responsabile del servizio attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolida-

mento dell'abitato;

p) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

q) per gli interventi di nuova urbanizzazione, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di Su totale superiore a 1000 mq., la valutazione di quanto previsto all'art.5, 4° comma, lettera a), della L.R. 26/2004 in materia energetica;

r) schema di convenzione;

s) planimetria in formato digitale delle nuove sedi stradali, riportante le principali dimensioni (larghezza della sede stradale, lunghezza del tratto) ai fini della intestazione toponomastica.

t) Valutazione di impatto acustico, nei casi previsti dalla L.R.447/95.

2. Ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PSC (art.3 L.R.20/2000) la documentazione di cui al comma 1 deve contenere la versione informatizzata (formato dwg o dxf) e georeferenziata della planimetria generale, su base informatizzata fornita dal Comune.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC; ad esempio: verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera q) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),

le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;

- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;



- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato dwg o dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.

5. Alla proposta di PUA dovranno inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, se necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Autorizzazione del Ministero della Difesa (Direzione Generale dei Lavori e del Demanio) alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Dirigente preposto o suo delegato.

#### **Art. 95. Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.20/2000, la proposta di PUA che apporti variante al POC deve contenere, oltre a quanto indicato ai commi successivi, la documentazione idonea ad illustrare i contenuti cartografici e/o normativi che costituiscano variante.
3. Verificate le condizioni di cui ai commi precedenti l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sin-

daco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

4. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

5. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 94.

6. Gli Uffici comunali valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale:

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

7. Il responsabile del procedimento:

- a) svolge le verifiche di cui al comma 5;
- b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di ARPA, AUSL e di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi interna, le valutazioni di cui al comma 6;

8. Entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 5. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

9. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazio-

ne di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

3 Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 6, provvede:

– a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;

–oppure ad esprimere parere negativo, a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

11. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

#### **Art. 96. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

1. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 6 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti, e ai pareri di ARPA – AUSL e degli Uffici Provinciali ex Genio Civile.

2. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

#### **Art. 97. Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Le proposte di PUA di iniziativa privata sono depositate dopo aver ricevuto i pareri di ARPA-AUSL, VVFF se richiesto, oltre agli altri eventuali pareri previsti.

2. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale. Dei PUA di iniziativa privata viene data adeguata diffusione mediante i mezzi di informazione del comune.

3. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

4. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

5. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000. Entro sessanta giorni dal ricevimento la Provincia può formulare osservazioni relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del

PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

6. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.
7. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
8. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
9. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
10. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.
11. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari al almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore/Servizio autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

#### **Art. 98. Varianti ai PUA**

- 1 Le eventuali varianti a PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari
- 2 Le varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC) che:
  - non incidano sulla quantità edificatoria prevista,

- non modifichino sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato,
- non modifichino la quantità di dotazioni territoriali prevista,
- non prevedano l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale,
- non prevedano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) ed alla distribuzione delle masse,
- non prevedano in genere variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;
- non prevedano modifiche alla convenzione;

potranno essere approvate, dopo le verifiche d'ufficio previste all'art. 96 con semplice delibera di Giunta Comunale, senza la pubblicazione di cui al precedente articolo.

#### **Art. 99. Intervento Unitario Convenzionato**

Nelle parti di ambiti urbani consolidati individuate dal RUE può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.)

Per l'Intervento unitario sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA.

#### **Art. 100. Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIA)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
  - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede/si presenta il relati-

vo titolo abilitativi edilizio;

- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- l) condizioni di commercializzazione previste;
- m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- o) schema di convenzione (utilizzando la bozza ritirabile presso il Servizio Sportello Unico delle Imprese e dei Cittadini) tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), m), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg C.E. 1257/1999.

## **Capo 5.B –Disposizioni generali – Organi e procedimenti**

### **Art. 101. Fasi del processo edilizio**

1. Ai fini del presente RUE il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano urbanistico attuativo, si compone di:

- progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo;
- esecuzione dell'opera, comprensiva di eventuali varianti al progetto approvato;
- controlli sull'attività edilizia in corso;
- conformità edilizia e agibilità.

### **2 COMPETENZE**

Vengono di seguito elencate le competenze dei principali soggetti coinvolti nel processo edilizio,

relativamente agli interventi privati, di carattere amministrativo, nei rapporti con il Comune (elenco non esaustivo):

**1 - Competenze della committenza**

- a) presentazione della DIA (Denuncia inizio attività), ed eventuali varianti
- b) presentazione richiesta di permesso di costruire, ed eventuali varianti
- c) comunicazione data inizio lavori
- d) comunicazione data ultimazione lavori
- e) presentazione del DURC (Documento unico di regolarità contributiva)
- f) pagamento oneri e diritti comunali
- g) ritiro del permesso di costruire e/o della copia vistata della DIA
- h) presentazione eventuali richieste di proroga
- i) presentazione richiesta di valutazione preventiva
- l) acquisizione di eventuali pareri di soggetti esterni al comune nei modi previsti dalle norme
- m) presentazione relazione di cui alla L. 10/91 (isolamento termico)
- n) presentazione delle documentazione relativa alla esecuzione degli impianti ( L. 46/90)
- o) nomina collaudatori
- p) presentazione richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità

**2 - Competenze del professionista (progettista, dirett.lavori,collaudatore,ecc)**

- a) sottoscrizione degli elaborati progettuali
- b) asseverazione di cui all'art.10 1° comma L.R. 31/2002
- c) asseverazione di cui all'art. 13 2° comma L.R.31/2002
- e) sottoscrizione delle relazioni di collaudo
- f) sottoscrizione della scheda tecnica descrittiva

**3 - Competenze dell'esecutore (in caso di lavori in economia a carico della committenza)**

- a) presentazione relazione di calcolo per il cemento armato e le strutture metalliche (L.1086/1971), e documentazione conseguente;

**4 - Competenze del Comune**

- a) informazioni, pubblicazione atti e divulgazione,
- b) accesso agli atti e documenti
- c) fornitura modulistica in forma cartacea ed informatica
- d) ricezione atti e documenti
- e) istruttorie nei limiti e competenze di legge
- f) acquisizione pareri competenti a soggetti esterni al comune ove previsto dalle procedure
- g) controllo sui diritti e contributi spettanti al Comune di Cattolica
- h) rilascio atti e documenti
- i) controlli del processo edilizio in corso d'opera e finali
- l) emanazione sanzioni di competenza
- m) ogni altra funzione prevista dalle leggi vigenti

## PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### Art. 102. Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello Unico per l'edilizia (denominato di seguito SUE) e allo Sportello unico per le attività produttive (disciplinato dal DPR 447/98 e s.m.i., di seguito denominato SUAP). Ai sensi del c.3 dell'art.2 della L.R.n.31/2002 i compiti e le funzioni dei due sportelli possono essere svolti da un'unica struttura, e sono definiti dalla Giunta Comunale.
2. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativa al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.
3. Ferma restando la competenza della Giunta Comunale per la definizione delle competenze, i servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Unico per l'edilizia (SUE), e dallo Sportello Unico per le imprese (SUAP) con competenze tecnico amministrative.
4. Le richieste di atti abilitativi, del certificato di conformità edilizia ed agibilità, della scheda tecnica descrittiva e delle denunce di inizio attività, ad esclusione di quelle legate alle attività produttive, vengono presentate al SUE che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione dei pareri tecnici e degli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni, per quanto previsto al Titolo 2 della L.R. n.31/2002.
5. Le richieste riguardanti le attività produttive, ai sensi del DPR 447/98, modificato e integrato dal DPR 440/00, sono presentate allo SUAP che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo SUAP acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati.
6. Il SUE provvede al rilascio dei titoli 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 previsti dalla vigente legislazione statale in materia.

### Art. 103. Attività edilizia libera

1. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - la manutenzione ordinaria;
  - l'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comporti la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognosti-



co o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

2 L'attività edilizia non soggetta a titolo abilitativo deve avvenire in ogni caso nel rispetto delle normative di Settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1 Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire le opere provvisorie di cantiere, e quelle al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

2 Non sono, parimenti, soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere:

- a) Opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
- b) Opere oggetto di ordinanza dirigenziale di ripristino di interventi abusivi.

#### **Art. 104. Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1 Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo, senza aumento di carico urbanistico;
- sono inoltre consentiti interventi dettagliatamente disciplinati dal PSC attraverso le schede relative ai singoli ambiti, quali:
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
  - aumento di SC, all'interno del volume edilizio esistente, senza cambio d'uso;
  - demolizione senza ricostruzione;

2 Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PUA, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge.

#### **Art. 105. Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio - composizione e nomina della Commissione**

1 La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito denominata C.Q.) è l'organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nelle materie definite dal presente RUE:

- dell'edilizia e delle infrastrutture
- dell'urbanistica e del paesaggio
- della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale
- della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.

2 La Commissione esprime parere nei seguenti casi:

- rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste del D.Lgs.n.42/2004, nonché nei casi di applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 146 dello stesso D.Lgs. 42/2004, secondo i criteri già determinati dal comune
  - Interventi che riguardano immobili soggetti a tutela ai sensi della parte seconda, Titolo I del D.Lgs.427/2004;
  - Interventi di nuova edificazione;
  - interventi edilizi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia, quando riguardino, in base alla classificazione del PSC: edifici e/o immobili situati negli ambiti AS (Centri Storici); edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale ES; edifici e/o immobili situati nel territorio rurale;
  - interventi di ristrutturazione edilizia, ovunque localizzati, quando comportano l'integrale demolizione e fedele ricostruzione;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso
  - interventi di recupero e risanamento di aree libere, in ogni caso
  - strumenti di pianificazione attuativa (PUA) e relative varianti;
  - progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione (art.7 L.R. 31/2002).
- 3 I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico-culturale).
- 4 Tenendo conto dei contenuti e delle norme del PSC, del RUE e del POC vigenti, la Commissione può redigere un documento guida sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri, ed eventualmente un documento di indirizzi per la qualificazione della progettazione architettonica in particolare nelle relazioni con il contesto urbano e con il paesaggio.
- 5 Le determinazioni conclusive del responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia che non risultano, anche in parte, conformi al parere della Commissione, sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame.
- 6 Al termine del proprio mandato, la C.Q. può redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.
- 7 La C.Q. quale unico organismo del Comune preposto alla materia riguardante la qualità architettonica ed edilizia attuabile nel territorio comunale, per le competenze attribuitele, costituisce elemento di riferimento ed indirizzo per la progettazione di opere pubbliche e private.

#### **COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE**

8. La Commissione è nominata dal Sindaco, sentita la Commissione Consiliare competente,

è composta da sei componenti, scelti in base al curriculum scientifico e professionale, tra tecnici esterni all'Amministrazione ed in ogni caso non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali e tra le seguenti figure professionali:

- due architetti
- un ingegnere
- un geometra
- un agronomo
- un esperto di storia locale.

9. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.

Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

10. La Commissione della Qualità dura in carica tre anni, i suoi componenti possono essere riconfermati consecutivamente per una volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

11. Segretario verbalizzante della C.Q., senza diritto di voto, è un Istruttore Amministrativo e/o dello SUE, designato dal Presidente. Il Dirigente il Settore Urbanistica può presenziare alle riunioni, senza diritto di voto, ai fini dell'illustrazione delle pratiche assieme ai funzionari tecnici responsabili dei due differenti procedimenti amministrativi (paesaggistico ed edilizio-urbanistico). L'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria tecnica e formale dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della C.Q.

#### **FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DELLA COMMISSIONE**

12 La C.Q. si riunisce su convocazione del Presidente. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due componenti oltre il Presidente.

13 La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine del giorno:

- a) parere favorevole, motivato, se necessario;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato;
- c) parere contrario, motivato.

14 E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il

voto del Presidente determina la valutazione.

15 La C.Q. è chiamata ad esprimersi sui progetti di cui al precedente comma 2, indipendentemente dal titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento (permesso di costruire o DIA), secondo l'iter e nei termini previsti dagli artt. 10 e 13 della L.R.n.31/02 e s.m.e.i. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto sul progetto costituisce per i componenti la C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. E' altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto il permesso di costruire e/o ha presentato la denuncia di inizio attività o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

16. Delle adunanze della C.Q. viene redatto un apposito verbale firmato dal presidente, dal Segretario, e da tutti i componenti presenti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto al dicitura "ESAMINATO NELLA RIUNIONE DEL \*\*\*\* DALLA C.Q.".

17. I verbali e i pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, presso lo Sportello Unico dell'edilizia attraverso la pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito web del Comune.

18. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q., le determinazioni conclusive del Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia 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 L.R. n.31/02

19. Ai componenti la C.Q. è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.

#### **Art. 106. Valutazione preventiva**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, utilizzando la modulistica fornita dallo stesso SUE.

1 La relazione di cui al comma 1 contiene:

- elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
- relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approva-

ti e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Tale relazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori.

- documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;

1. gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
2. le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
3. i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del RUE;

eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);

4. richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.
3. Entro dieci giorni dalla data di presentazione, il responsabile del procedimento, qualora accerti l'incompletezza della documentazione allegata, può richiedere una sola volta, documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, ovvero che non possa dalla stessa essere acquisita autonomamente. La richiesta produce l'effetto di interruzione del termine di cui al successivo comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Lo Sportello Unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della relazione, ovvero dalla ricezione della documentazione integrativa di cui al precedente comma, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa.

Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

Qualora il richiedente non provveda al ritiro della valutazione preventiva curata dal SUE, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di rilascio, la stessa viene archiviata senza che si producano gli effetti di cui al successivo comma 5.

5. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo Sportello Unico per l'edilizia o 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 relazione. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, da liquidare al momento della presentazione della domanda.

Gli importi relativi sono definiti con apposito atto dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla complessità dell'intervento oggetto di valutazione. Le somme incassate possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attività di controllo dell'attività edilizia svolta dal SUE.

7. Il richiedente la valutazione preventiva può richiedere alla C.Q., per interventi di particolare complessità e rilevante interesse urbanistico-edilizio una preliminare valutazione di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La richiesta da inoltrare su apposita modulistica predisposta dal SUE, deve essere accompagnata da idonea documentazione grafico-descrittiva che consenta ai Componenti di disporre di tutti gli elementi utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.

8. Qualora i contenuti progettuali degli elaborati presentati a corredo del successivo titolo abilitativo edilizio non differiscano da quelli contenuti nel pre-parere, e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente valutata dalla C.Q.

9. La C.Q. esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione.

10. Il parere espresso conserva validità per un anno.

#### **Art. 107. Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette**

1. Ad eccezione dei casi di cui al comma 4 del presente articolo, all'art. 102 e all' art.119 del presente RUE, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, a norma di legge, dalla corresponsione del contributo di costruzione.

2 I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC del Comune di Cattolica

3 I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4 Non sono soggetti a titolo abilitativo:

- a. Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.40 della L.R.n.20/2000;
- b. Le opere pubbliche, da eseguire da parere di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
- c. Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d. Le opere pubbliche del Comune.

5 I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati, dagli organi competenti, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, effettuato dall'avente titolo.

**Art. 108. Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.n.11/71 e L.n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n.279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno

del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della l. 15/1968.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

## **CAPO 5.C. Permesso di costruire**

### **Art. 109. Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi, non soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria (di cui al successivo art. 114), riguardanti:

- nuova costruzione (cioè gli interventi definiti dal presente RUE all' articolo 15 dell'allegato 1 Definizioni)
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione, con o senza ricostruzione;
- recupero e risanamento delle aree libere;
- restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia
- mutamento di destinazione d'uso con opere.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell' art. 54 del Dlgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

### **Art. 110. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POC e piani attuativi) e del RUE vigente.



2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia opera fino all'approvazione del piano e comunque non oltre cinque anni dall'adozione.

#### **Art. 111. Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, sull'apposita modulistica, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo art.112. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente; il versamento dei diritti di segreteria deve essere effettuato al momento della determina di rilascio del permesso di costruire.

2. La domanda dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE.

3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione, redatta su apposita modulistica firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera a quanto previsto nel certificato d'uso, se rilasciato, ed ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art.106 comma 2.

4. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241, che in assenza di espressa disposizione o assegnazione, coincide con il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia.

#### **ISTRUTTORIA**

5. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo di protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo il Responsabile dello SUE, può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.

6. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato alla data di completamento della documentazione essenziale.

7. Il Responsabile del procedimento può chiedere successivamente al completamento della richiesta e per una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda ai sensi dell'art. 13, c. 3 della L.R. 31/2002, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 11, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di completo ricevimento degli atti integrativi.

8. Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, ai sensi del precedente art.105 provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

9. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

10. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva di cui al precedente art.106, che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso;

11. Entro 60 giorni il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello SUE, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, altresì nei casi in cui è richiesto, il parere della C.Q. di cui all'art.105 del presente RUE, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

12. Qualora il responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della C.Q di cui all'art. 105, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

13. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

14. Nel caso in cui l'interessato richieda allo SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti d'assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il Responsabile del procedimento provvede all'acquisizione di tali pareri/atti di assenso, che devono pervenire entro il termine di 60 giorni di cui al precedente comma 13. In caso di inutile decorso del termine di rilascio dei pareri da parte delle Amministrazioni interessate, il Responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.

#### **RILASCIO O DINIEGO**

15. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello SUE, entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al precedente comma 14. Lo SUE notifica all'interessato l'avvenuto rilascio del provvedimento e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio. Entro 60 giorni dal ricevimento della notifica, il titolare o suo delegato deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il responsabile dello SUE può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.

16. In caso di proposta di diniego formulata dal Responsabile del procedimento, qualora il responsabile dello SUE, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

17. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero a norma di legge, con le modalità specificate dall'apposito atto deliberativo.

18. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

#### **SILENZIO ASSENSO**

19. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso.

#### **CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

20. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

21. Nel permesso di costruire sono indicati:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) la data e l'esito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia sulle stesse;
- h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi degli art.28, 29 e 30 della L.R.31/2002 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali;

22. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

23. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo SUE con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, almeno 5 giorni prima, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (e che sottoscriveranno tale comunicazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere); la mancata comunicazione nel termine suddetto comporterà una sanzione determinata dalla G.C.

24. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite;

25. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

26. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, ai sensi della legge 1086/71 (o della legge 64/74 per i Comuni ricadenti in zona sismica);
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del

permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;

- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con lo Sportello Unico dell'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione, nei casi in cui sia previsto, solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 128.

27. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

## **DECADENZA**

28. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- a. Mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data di invito;
- b. Mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, a meno di intervenuta proroga,
- c. Mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio, a meno di intervenuta 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.

29. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare, e per conoscenza al professionista e all'impresa assuntrice i lavori.

30. Nel caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato nuovo progetto per la parte non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

31. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione

della deliberazione consiliare di cui all'articolo 113 c.2.

#### **Art.112. Richiesta di permesso di costruire**

1. La richiesta di permesso di costruire in bollo è presentata al responsabile dello SUE, su apposito modello a cui deve sempre essere allegata la seguente documentazione, in assenza della quale la richiesta è irricevibile.

La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato, e nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi.

##### DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE GENERALE

- a. documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire; (dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'art.46 del DPR 445/00, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento)
- b. copia della valutazione preventiva, ove richiesta e rilasciata, ovvero della richiesta della stessa;
- c. documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e misura catastale certificate con firma e timbro del progettista);

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando siano necessari, il soggetto avente titolo dovrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- d. nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, nel caso di immobili vincolati ai sensi della parte seconda, titolo 1 del Dlgs 42/2004.
- e. modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- f. richiesta di autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree
- g. richiesta di autorizzazione, su apposito modello, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico; ovvero comunicazione di inizio attività nei casi previsti dalla relativa Direttiva Regionale;
- h. richiesta di autorizzazione rivolta al Consorzio di Bonifica, ovvero copia dell'autorizzazione rilasciata nei casi di interventi che interessano il reticolo idrografico;
- i. atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente RUE o dal P.S.C, debitamente registrato;
- j. bozza di convenzione alla cessione delle aree e opere di urbanizzazione primaria P1, nei

casi di intervento edilizio diretto;

k. schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato

l. parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;

m. estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni, su apposito facsimile predisposto dalla SAT e con allegati gli elaborati ivi indicati, di competenza del regolamento del servizio idrico integrato;

n. estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs.152/99) di competenza del regolamento del servizio idrico integrato;

o. estremi della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi degli artt. 6 e 15 del DPRn.203/1988, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;

p. eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;

q. documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti;

#### DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE TECNICO

a. elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);

b. relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione, redatta ai sensi dell'art.481 Codice Penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori. La stessa relazione è comprensiva dei conteggi planovolumetrici delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi su edifici classificati;

c. documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata planimetria indicante i punti di presa;

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando siano necessari, il soggetto avente titolo do-

vrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- d. elaborati di progetto necessari per l'acquisizione del parere ASL (e/o A.R.P.A per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
- e. modello della domanda e disegni di progetto necessari per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale VV.FF., nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
- f. elaborati di progetto necessari per l'acquisizione del parere ASL (e/o A.R.P.A per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni in materia di inquinamento elettromagnetico;
- g. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'Art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
- h. relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M 11 /3/1988, ovvero in tutti i casi prescritti dal PSC o dal presente RUE;
- i. documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della L..n.447/1995,della L.R.15/2001;
- l. relazione, eventualmente accompagnata da elaborati tecnici, di dimostrazione di conformità ai requisiti cogenti, ove necessario, ed eventualmente dei requisiti volontari ove applicati;
- m. progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti;
- n. screening o studio di impatto ambientale di cui alla L.R. n.9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di V.I.A.;
- o. nei casi di non necessità del certificato di agibilità, la scheda tecnica descrittiva, su apposita modulistica, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di fine lavori.

2. Tutte le dichiarazioni e le richieste devono essere redatte su apposita modulistica predisposta dallo SUE di cui alle "disposizioni tecnico organizzative";

3. Con determinazione Dirigenziale, ovvero del Funzionario da esso delegato, sono stabilite le modalità con le quali poter presentare ogni documento o elaborato anche su supporto informatico.

#### **SPECIFICAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE TECNICA**

4. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie nella generalità dei casi, 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 correzioni, abrasioni o riporti. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto nel presente articolo, lo SUE per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle de-



nunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.

5. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio riservato all'ufficio tecnico comunale, per l'apposizione dei necessari timbri.

6. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari sono, oltre agli elaborati obbligatori di cui al comma 1 lett.b) che precede :

a. estratto della cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo), con individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;

b. planimetria generale di rilievo quotato dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutti i fabbricati circostanti, delle alberature e delle caratteristiche vegetazionali e dimensionali esistenti, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;

c. rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato dei provvedimenti amministrativi pregressi, risultanti all'archivio dello SUE;

d. planimetria generale dello stato di progetto dell'area di intervento in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici vicini; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m dal colletto;

e. planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;

f. piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli, non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con so-

vrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;

g. pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;

h. sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due di cui almeno una eseguita in corrispondenza del vano scale; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;

i. prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;

l. particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;

m. schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;

n. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge n.46/1990 e relativi decreti di attuazione.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4 comma 2 del DPR 447 del 6.12.1991; resta inteso che i progetti esecutivi ai sensi della L.46/90 e la relazione tecnica di cui alla L.10/91, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori.

o. relazione illustrativa di sintesi del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

7. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

#### **Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

8. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Capo 2.A del R.U.E. gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici; con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento, con specifico riferimento al vigente Piano del Colore.

**ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU AREE VINCOLATE** AI SENSI DELLA PARTE TERZA, TITOLO 1 DEL DLGS 42/2004 OVE SIA RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 146

9. Oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, in quanto pertinenti, sono da produrre i seguenti elaborati:

- a) Relazione descrittiva dei valori paesaggistici oggetto di vincolo
- b) Analisi degli impatti paesaggistici del progetto (rendering) e illustrazione della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo
- c) Relazione tecnica finalizzata a dimostrare la coerenza del progetto con gli obiettivi di qualità paesaggistica
- d) Relazione sulla congruità dei criteri di gestione dell'immobile o dell'area.

**Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti**

10. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 112 comma 1, limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati

sopra richiamati.

**DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE, SU EDIFICI FUNZIONALMENTE COLLEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

11. La domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola deve contenere:

- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
- b) relazione sulle caratteristiche dei fabbricati esistenti e sulle relative destinazioni inerenti l'attività aziendale;
- c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
  - d) Contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di esonero dal contributo di costruzione del titolo abilitativi edilizio).
- e) Certificato storico catastale
- f) Convenzione al mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base della bozza fornita dallo Sportello Unico del il quale sarà registrato e trascritto a cura del richiedente presso la conservatoria dei registri immobiliari all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro i termini di efficacia della DIA. (va definita la procedura in relazione ai tempi ristretti della DIA)
- g) Nel caso di interventi relativi a strutture per l'allevamento di bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni, da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R.n.50/1995;

Nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà inoltre fare riferimento al Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA) che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.

**Art. 113. Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PSC, del POC ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non sia in contrasto comporti con piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili).
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L.7.8.1990 n.241. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dal Responsabile dello SUE

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammesse, la densità edilizia, l'altezza e le distanze tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme del PSC, del POC, del PUA e del presente RUE, ovvero previste dal PRG vigente e dai relativi strumenti attuativi.

#### PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

4. Quando la normativa di POC o del presente RUE preveda interventi edilizi con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.A-26 della L.R.24.03.2000, n.20 e s.m.e.i, la convenzione deve prevedere, in quanto applicabili, i contenuti di cui all'art. 94 c.4 del presente RUE.

## **CAPO 5.D. Denuncia di inizio attività**

### **Art. 114. Oggetto - Disciplina della denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Prima del D.lgs. 22.1.2004 n.42, nonché gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale", ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- c) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- d) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R.n.11/1998
- e) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere
- f) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad impianti sportivi, senza creazione di volumetria;
- g) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- h) le modifiche progettuali soggette a DIA e le variazioni in corso d'opera, di cui agli articoli 118 e 119 del presente RUE;
- i) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1 della L.n.122/1989, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo

quanto disposto dall'art. 15 dell'Allegato "Definizioni" al presente RUE;

m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie (come definiti dall'art.18 dell'Allegato "Definizioni")

n) l'apposizione di cartelloni pubblicitari, se aventi le caratteristiche della costruzione, come definite nell'allegato 1 "Definizioni".

o) gli interventi di demolizione, senza ricostruzione;

Gli interventi sopra individuati, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere sono soggetti a permesso di costruire.

2. Possono inoltre essere soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal POC per i quali il PUA definisce le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, formali, costruttive, che riguardino:

a) l'attuazione di interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1

b) l'attuazione di interventi negli ambiti specializzati per attività produttive APS e APC.

3. Nell'ambito dei PUA l'eventuale obbligo di denuncia di inizio attività è definito nella delibera di approvazione del Piano;

4. Con specifico atto ricognitivo L'Amministrazione Comunale definisce, per i Piani particolareggiati vigenti all'atto di adozione del RUE, l'obbligo di denuncia di inizio attività.

#### **Art. 115. Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività presenta, su apposita modulistica allo SUE almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'art. 116 del presente RUE, e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, POC, PUA e RUE) e alla valutazione preventiva, ove acquisita.

2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, qualora dovuto, secondo quanto previsto dal Titolo 6 del presente RUE, nonché della attestazione di avvenuto versamento dei diritti di segreteria.

3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a 3 (tre anni), decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa (intendendo per tale data quanto riportato al successivo comma settimo).

4. A conclusione dei lavori, va presentata allo SUE la relativa comunicazione di fine lavori,

unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta ai sensi del successivo art. 128 del presente RUE.

5 Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di fine lavori può essere prorogato per una sola volta, e per un periodo di 1 anno, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

6 Qualora si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro 1 anno dalla presentazione della DIA, la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.

7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento necessiti dell'autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs.42/2004, il termine di 30 giorni decorre dalla scadenza dei termini per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Per quanto attiene agli altri vincoli di competenza comunale i 30 giorni decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per i poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro 10 (dieci) giorni dalla presentazione della DIA, richiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza dei servizi; in tale caso il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito favorevole della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

9. Qualora il progetto presentato riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, il termine di 30 (trenta) giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi. Sono fatte salve le procedure ed i tempi relativi ai procedimenti dello Sportello Unico Attività Economiche(SUAP) di cui al D.P.R.447/98 e s.m.e.i.

#### 10. Efficacia del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo assume efficacia:

- a) a partire dal 31° giorno dopo la data di presentazione nel caso di completezza della documentazione e dei relativi adempimenti (oneri, ecc.);
- b) a partire dal termine residuale della presentazione di eventuale documentazione integrativa.<sup>11</sup> Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente RUE.

12. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.(si rimanda alla tabella allegata)

#### **Art. 116. Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto**

1. La DIA va corredata degli stessi documenti, in assenza dei quali è irricevibile, ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio del permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare, ed in relazione alle parti di territorio in cui ricade l'immobile.

Qualora l'intervento soggetto a DIA obbligatoria preveda l'impiego di opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o acciaio, la stessa deve comprendere anche il contestuale deposito della relativa documentazione presso lo SUE.

2. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto al comma 1 del presente articolo, lo Sportello Unico per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.

3. Nelle DIA relative a insediamenti produttivi e di servizio che presentano impatti ambientali significativi il titolo è subordinato all'esame AUSL ARPA e al rispetto delle eventuali prescrizioni (LR 31/2002).

4. In caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera devono essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione, e il numero progressivo di tale modifica o variazione.

#### **Art. 117. Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1 Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla L.R. 23/2004.

2 Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art.132.

3 Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

4 Il controllo è effettuato su un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso; il controllo deve comprendere tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 111 c.19 del presente RUE.

Costituiscono controlli ai sensi del presente comma, i controlli effettuati, nei casi previsti, per il



rilascio del certificato di agibilità.

5 Il Responsabile dello sportello unico definisce con propria determinazione le modalità di formazione del campione e di scelta dei casi da controllare, sulla base dei seguenti criteri:

- a. con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b. con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni 5 presentate);
- c. con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
- d. per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc)

6 Su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate il Responsabile dello Sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale.

#### **Art. 118. Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A.**

1. Il dirigente/funziionario responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di 30 (trenta giorni) dalla presentazione della denuncia di inizio attività, completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

- a) A verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
- b) Ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente RUE; l'accertamento va eseguito senza entrare nel merito della documentazione.
- c) A verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.

2. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Entro il medesimo termine di 30 giorni, in caso di incompletezza della documentazione, il Responsabile dello SUE provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di avvenuta ricezione della documentazione integrativa decorre nuovamente il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio delle opere.

4. Qualora l'interessato non abbia provveduto all'integrazione richiesta, nel termine fissato la DIA è priva di effetti e lo SUE provvede a comunicare agli attori del processo edilizio l'avvenuta

archiviazione.

5. Qualora nello stesso termine di 30 (trenta) giorni, sia accertata l'inammissibilità della DIA, viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza al progettista abilitato e all'impresa assuntrice i lavori, l'ordinanza motivata del Responsabile dello SUE, di non dare inizio ai lavori. E' comunque salva la facoltà di ripresentare nuova DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

6. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, 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 SUE provvede alle comunicazioni previste dalla Legge.

7. Il Responsabile dello sportello unico definisce, con propria determinazione, le modalità di formazione del campione, relativo al 30% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione, e di scelta dei casi da controllare, per la verifica di merito dell'asseverazione e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato sulla base dei seguenti criteri:

8. Il controllo deve riguardare tutti gli interventi di ristrutturazione, di restauro e di risanamento conservativo, e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà, secondo le modalità che seguono, fino al raggiungimento della percentuale del 30%:

- a. con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b. con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche;
- c. con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
- d. per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

Il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di scelta del campione.

9. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della DIA, cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata).

Per gli interventi soggetti al rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato stesso, in tal caso tale attività contribuirà al raggiungimento della percentuale di cui al comma 7.

10. Il controllo prenderà in considerazione tutta la documentazione presentata, ed in particolare riguarderà:

- la regolarità e l'esattezza delle dichiarazioni presentate riguardo all'avente titolo,
- l'abilitazione professionale del progettista,
- la conformità dell'intervento al Piano Strutturale , R.U.E., P.O.C. ed eventualmente al P.U.A.
- le distanze dai confini e limiti di ambito e sub-ambito,
- le dotazioni territoriali,
- i termini di inizio e fine lavori,
- la presenza di tutte le autorizzazioni necessarie,
- la congruità del contributo di costruzione,
- il rispetto di eventuali clausole convenzionali
- la completezza della relazione riguardante il rispetto dei requisiti cogenti.

11. Per il controllo di cui al presente articolo il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 132 del presente RUE.

## **CAPO 5.E. Esecuzione delle opere – variazioni in corso d'opera**

### **Art. 119. Modifiche progettuali soggette a 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, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), f) , definite come variazioni essenziali all'art. 121 del presente RUE, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso articolo)
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari.
3. Nei casi di cui al comma 1 la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento, con tutte le modifiche apportate.
4. Nel caso di DIA in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA in variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.
5. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale

come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

#### **Art. 120. Variazioni minori in corso d'opera**

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:

- comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con esclusione degli edifici all'interno del centro storico AS, di cui al capo 2.A del presente RUE);
- comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti all'art.121 comma 1 del presente RUE

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e segue la procedura ordinaria stabilita al precedente art.115 e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui allo stesso art.115 comma 1 del presente RUE;

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la DIA.

#### **Art. 121. Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
- 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 superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;
- gli aumenti della superficie complessiva superiori a 100 mq.;
- ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato sugli immobili soggetti solo a restauro scientifico, oppure entro aree soggette al D.Lgs. 42/2004 parte II.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:

- della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 119 del presente RUE;
- della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art. 120 del presente RUE;
- dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

#### PUBBLICITA' E ACCESSO

3. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.

Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativi al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia.

#### VOLTURAZIONE

4. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

5. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativo edilizio.

Nel caso della DIA il preposto ufficio si limita alla semplice presa d'atto.

#### RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DIA

6. Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.

7. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

8. Il riesame di una denuncia di inizio dell'attività può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

9. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della DIA o del PDC (proprietà, progettista, Dir.Lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedi-

menti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art.8 della L.241/90.

10. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di DIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.

11. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.

12. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

#### RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELL C.Q

13. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della C.Q, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.

14. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

#### ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE

15. In conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale n.477 del 21.06.1995, modificata ed integrata, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq., scali commerciali, cen-

tri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq., magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (rif.to D.P.R. 24.05.1988 n.215);

- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

#### **Art. 122. Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, su apposita modulistica predisposta dagli uffici, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, almeno 5 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'Art. 4 della L. n. 1086/1971, data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali quando si tratta di intervento antisismico, e la documentazione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere; dovrà essere allegata inoltre, se non inviata precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, del coordinatore delle opere e del costruttore. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
  - a. DURC (Documento unico di regolarità contributiva)
  - b. dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt.3 e 8 del D.Lgs.494/96.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

#### **Art. 123. Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili

o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio. La Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al competente Ufficio separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

#### **Art. 124. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 133 del presente RUE.

2. I controlli sono diretti a verificare:

- la conformità delle opere realizzate rispetto alla denuncia di inizio attività o al permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dagli artt. 117 e 118 del presente RUE;
- che il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori (competenza del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL, ai sensi del D.P.R.164/56, e del D.Lvo 626/94 modificati ed integrati)..

3. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni approvati e tim-



brati dall'amministrazione comunale, nonché quando dovuto da altri soggetti pubblici e privati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni e le manutenzioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. La mancata esposizione del cartello di cantiere comporta una sanzione amministrativa

5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al relativo titolo abilitativi edilizio ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 120 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia

7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

#### RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

8. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

#### **Art. 125. Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'art.27 del DPR n.380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'art.35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art.27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Pre-

sidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

3. La demolizione é eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

## **5 Rilascio del Permesso di Costruire e DIA a sanatoria – Accertamento di conformità**

5.1 Ai sensi del D.lgs 301 del 27.12.2002, dell'art.10 ultimo comma e art.8 comma 3° della L.R.25.1.2002, n.31, la realizzazione di opere con DIA (laddove la legge statale preveda il regime di denuncia di inizio attività) o con permesso di costruire (laddove la legge statale preveda il regime del PdC) sono soggette alle sanzioni che le norme statali hanno previsto per la specifica categoria di opere.

5.2 Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per la categoria di opere descritte ai sensi dell'art. 36 del DPR.380/2001, è subordinato al pagamento:

- a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;
- b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;
- c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

5.3 L'accertamento di conformità di opere eseguite in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001, comporta il rilascio di un provvedimento a sanatoria, con il quale nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta da parte del proprietario o del responsabile dell'abuso, viene applicata la sanzione non superiore a 5.000 Euro e non inferiore a 500 Euro, stabilita dal Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dalla Commissione Provinciale di cui agli artt.24 e 25 della L.R.19.12.2002, n.37.

5.4 Quando la valutazione della Commissione provinciale relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra Euro 0,00 e Euro 4.000,00, si applica la sanzione minima pari a 516,00 Euro;

5.5 Quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a 15.000,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5.164,00 Euro

5.6 Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetiz-

zabile nella seguente formula:

$$X = B * C / A$$

Dove:      A = Euro 15.000,00  
              B = Euro 5.164,00  
              C = incremento di valore determinato dalla Commissione  
              X = importo sanzione

Le sanzioni amministrative pecuniarie in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

## **Capo 5.F. Conclusione delle opere – Verifica della conformità edilizia e agibilità**

### **Art. 126. Comunicazione di fine lavori**

1. Il Titolare del permesso di costruire e della DIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.
3. Deve essere presentata entro 15 gg. dalla comunicazione di fine lavori anche la scheda tecnica descrittiva (STD) oppure la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuta ai sensi del successivo art.127.
4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.
5. la mancata comunicazione di fine lavori comporta una sanzione determinata dalla Giunta Comunale.

### **Art. 127. Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni edificio oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati:
  - a) i dati catastali e urbanistici ed edilizi 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 di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti obbligatori, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
  - e) le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori.
  - f) le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità.

2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.

3. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.

4. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge, e in particolare:

a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 6.6.2001 n.380), quando richiesto;

b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'articolo 62 del DPR 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalla legislazione vigente sul contenimento dei consumi energetici e la certificazione energetica.

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico, nonché all'articolo 82 dello stesso.

e) Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza di certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF., corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e dal D.L., ai sensi del DPR n.37/1998), o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;

f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice deve certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

g) autocertificazione attestante l'ottenimento della autorizzazione all'emissione in atmosfera ai sensi del DPR 203/88;

h) dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Leg.vo 152/99 e

della L.R. 7/83 e successive modificazioni;

i) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

5. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

6. A seguito della deliberazione della Giunta regionale, gli interventi ivi individuati come non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate individuate dalla medesima deliberazione.

7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornisce al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti;

8. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e relative alla sicurezza dell'intero fabbricato.

9. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.n.31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

#### **Art. 128. Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 127 del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

3 Il ritardo o la 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 ai commi precedenti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

#### **Art. 129. Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia. Per altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, tiene luogo del certificato di agibilità.

2. 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 DIA o i loro successori o aventi causa.

3 Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, su apposito modulo corredata dalla seguente documentazione, in assenza della quale la domanda è irricevibile:

- a) richiesta al catasto di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, ovvero copia dell'avvenuto accatastamento;
- b) scheda tecnica descrittiva, compilata in ogni sua parte con i relativi allegati;
- c) collaudo e conformità delle opere strutturali.

4. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, che ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

5. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta.

6. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

7. I controlli sono effettuati dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito

degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 132 del presente RUE.

8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

9. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia riferisce annualmente alla Giunta comunale in merito agli interventi per i quali non si è provveduto al tempestivo controllo sull'opera eseguita, e alle relative motivazioni.

10. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 131 del presente RUE.

#### **11. CERTIFICATO PROVVISORIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

Fatto salvo quanto previsto precedentemente, è possibile, per il soggetto interessato, ottenere un certificato provvisorio di conformità e agibilità con la seguente procedura:

una volta depositata la domanda di cui al comma 2, in attesa dell'evasione della stessa da parte del Comune, può presentare allo SUE una dichiarazione redatta da professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che in quell'intervento sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia edilizia. Lo SUE rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce *certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità*, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui all'art.130.

#### **Art. 129 bis. Certificato di conformità edilizia per immobili assoggettati a sanatoria**

1 Per gli edifici e el loro parti che abbiano conseguito il titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge 28/202/1995 n.47 e successive modificaizoni, è possibile richiedere il Certificato di conformità edilizia. In questi casi il tecnico che compila la scheda tecnica descrittiva, nel dichiarare i livelli di prestazione dell'opera realizzata in ordine ai requisiti cogenti e volontari, esplicherà quei requisiti cogenti per i quali i livelli richiesti non sono rispettati, dichiarando per ciascuno il livello di prestazione raggiunto e la non conformità.

2. La non conformità può riguardare esclusivamente i segunti requisiti:

- RC 3.8 – Illuminazione naturale
- RC 3.12 - Ventilazione
- RC 5.1 – Benessere uditivo
- RC 7.1 – Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità
- RC 7.2 – Disponibilità di spazi minimi

3.. Il Responsabile del procedimento potrà procedere alla verifica di conformità ovvero al rilascio del certificato mediante convalida della dichiarazione resa dal tecnico che ha sottoscritto



la scheda tecnico-descrittiva.

Nel caso di effettuazione delle verifiche, è facoltà del Responsabile del procedimento subordinare il rilascio del certificato all'esecuzione di particolari opere o all'installazione di dispositivi utili al miglioramento dei livelli di prestazione relativi ai requisiti cogenti per i quali non siano raggiunti i livelli richiesti.

4. Per gli edifici, o le parti di edifici, per i quali sia stato rilasciato un certificato di conformità contenente l'indicazione di parziali difformità da requisiti cogenti, potranno essere in seguito rilasciate ulteriori permesso di costruire solamente se prevedono la piena regolarizzazione dell'immobile rispetto a tutti i requisiti cogenti del RUE.

5. Relativamente ai locali oggetto di sanatoria edilizia ubicati all'interno di strutture ricettive alberghiere, i parametri di vivibilità per la definizione dei requisiti regolamentari, in deroga a quelli richiesti, indicati dall'Azienda Unità Sanitaria Locale di Rimini ai fini del rilascio del nullaosta sanitario per l'usabilità di detti locali sono i seguenti:

Locale	Altezza media minima (AM min)	Altezza Minima (Amin)	Superficie Minima (Smin)	Rapporto illuminante (RI) e rapporto apribile (RA) minimi
Camera 1 letto	240 cm	180 cm (*)	6 mq	1/8 (almeno 30% a parete)
Camera 2 letti	240 cm	180 cm (*)	10,5 mq	1/8 (almeno 30% a parete)
Camera 3 letti	240 cm	180 cm (*)	15 mq	1/8 (almeno 30% a parete)
Servizi igienici	200 cm	180 cm (*)	1,5 mq	
Soggiorno, bar e spazi comuni	240 cm	200 cm	Non prevista	1/8 (almeno 30% a parete)

(\*) Per i piani inclinati di copertura, si considera superficie utili ai fini del conteggio l'area delimitata dall'altezza massima e l'altezza minima maggiore o uguale a com. 180. inoltre i vani dovranno essere dotati di impianto di climatizzazione estiva.

6. In applicazione a quanto stabilito all'art. 35, comma 14 della Legge n. 47/85, resta salva la potestà del Sindaco di autorizzare l'uso a camera d locali condonati, sussistendo comunque condizioni di vivibilità anche quando non risultino osservati i requisiti e le misure fissati dalle norme regolamentari e dai diversi parametri integrativi indicati dall'AUSL così come sopra riportati, ciò in quanto il certificato di abitabilità o agibilità trova fondamento direttamente nella L. 47/85 indipendentemente dal nullaosta sanitario.

7. Le disposizioni contenute nei precedenti commi 5 e 6 valgono anche per il rilascio dell'autorizzazione sanitaria e del nullaosta di ricettività riferiti ai locali oggetto del presente articolo.

8. Restano validi, e pertanto applicabili in quanto non specificatamente derogati con il presente articolo, tutti gli altri requisiti igienico-sanitari, in particolare quelli relativi al rispetto delle norme sull'isolamento termico di pareti e solai dei locali previsti dalla vigente normativa per il rilascio dell'autorizzazione sanitaria di cui all'art. 2131 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934.

#### **Art. 130. Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- 1% per le misure lineari superiori a m. 20 (con uno scostamento massimo di m. 0,5)
- 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
- 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.

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 quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.

3. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39.

#### **Art. 131. Controllo sull'opera eseguita**

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

#### **Art. 132. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

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

- le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolunità degli occupanti;
- l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m.2,40)
- insufficienti requisiti di superficie (S minima = 30 mq per alloggio) o di altezza (h media = 2,20 m)
- insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione
- mancanza di acqua potabile
- assenza di servizi igienici
- mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

#### **Art. 133. Elenco dei tecnici verificatori**

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.

2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, o altri soggetti aventi causa.

4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.

5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.

6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

## **TITOLO 6. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla giunta comunale.

### **Art. 134. Dotazioni territoriali**

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al Capo 3.4 delle norme di PSC e al Titolo 3 del presente Regolamento.
2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al Titolo 3 delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali APS e comunali APC.
3. Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal PSC, per ciascun ambito AC, AR e AN, APS nell'Allegato "Schede relative agli ambiti" che costituisce parte integrante delle norme del PSC.
4. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'art. 6 del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.
5. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
6. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è richiesta la cessione gratuita al Comune.
7. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE ed eventuali POC e PUA) è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, ed esime i soggetti interessati dal paga-

mento degli oneri di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 135. Contributo di costruzione – Definizione e composizione**

1. Il CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 139 del presente Regolamento.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare.

Il Contributo di costruzione è disciplinato da provvedimenti statali , regionali e comunali.

##### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - COMPOSIZIONE**

Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- a oneri di urbanizzazione
- b costo di costruzione

e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a.1 oneri di urbanizzazione primaria U1
- a.2 oneri di urbanizzazione secondaria U2
- a.3 oneri D ( contributo per lo smaltimento dei rifiuti ) e oneri S ( contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche )
- a.4 eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. nn. 849 e 850 del 1998 e all'art. 137 del presente Regolamento);
- oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art.136 del presente Regolamento).

#### **Art. 136. Contributo di costruzione – Disposizioni generali**

##### ***Disposizioni generali***

Contributo di costruzione (U1 –U2 – D- S - Cc) per interventi parziali

1.a Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le

sole parti di intervento.

1.b Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.

1.c Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art.28 della L.R.31/02

1.d Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso e di ristrutturazione di edifici esistenti, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento.

1.e Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con opere, la superficie utile cui applicare l'onere è quella complessiva, computata ai sensi dei precedenti punti

1.f Non sono tuttavia soggetti al pagamento degli oneri di U1 e U2 gli interventi sulla parte pre-esistente quando i lavori siano limitati alle sole aperture, chiusure o traslazioni di porte, con esclusione quindi di lavori interni e realizzazione di nuovi vani. o per operazioni che non comportino aumento di carico urbanistico (CU) come definito dall'art.28 L.R.31/02

1.g Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore o minori, valutata sulla situazione di partenza.

1.h Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato.

1.i Pertanto, se vengono richiesti (oppure se vengono presentati titoli abilitativi), in momenti diversi, interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, dallo stesso proprietario, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di DIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente.

1.l Relativamente ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, l'onere NC (nuova costruzione) è applicato alla sola parte in aumento.

1.m Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art.23 della L.R.31/02, il contributo di concessione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, e si procederà al relativo conguaglio

1.n Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di cia-

scuna opera di urbanizzazione.

1.o E' demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione.

## **2 Documentazione obbligatoria**

2.a La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica

2.b Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

2.c Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo di concessione, e' demandata alla G.C. la definizione delle eventuali sanzioni.

### **Art. 137. Validità dei titoli abilitativi – Adempimenti comunali e loro termini**

1 I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

#### **2 Restituzione del contributo di costruzione**

2.a Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo Sportello Unico dell'edilizia a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali.

2.b Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia.

2.c Entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della DIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

2.d Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

#### **3 Adempimenti comunali e loro termini**

3.a Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della Legge 10/77

3.b Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzional-

mente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto 1.4 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

3.c Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

3.d Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

3.e Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art.38 della Legge 20 maggio 1985, n.222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi.)

3.f Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

## **Art. 138. Oneri di urbanizzazione**

### **1 Definizione delle opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del DPR 380/2001, e dell'art.28 della L.R.25.11.2002, n.31, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

▪ **sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):**

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;



▪ **sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):**

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

## **2 Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali.

Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe 3.a, cui appartiene il Comune di Cattolica, in base alle deliberazioni della Giunta Comunale e ai successivi aggiornamenti e adeguamenti.

- a) **Tabella "A"**: interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);
- b) **Tabella "B"**: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
- c) **Tabella "C"**: funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq., ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) **Tabella "D"**: funzioni agricole svolte da non aventi titolo ;
- e) **Tabella "E"**: funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

## **3 Incidenza degli oneri**

3.a Le tariffe di cui al comma 5 sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

Oneri di urbanizzazione primaria

**Residenza e usi terziari**

<i>Opere</i>	(% di U1)
- strade e le piste pedo-ciclabili in rete	22
- spazi di sosta e parcheggio	10
- fognature e gli impianti di depurazione	11
- sistema di distribuzione dell'acqua	7
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
- pubblica illuminazione	10
- verde attrezzato	16
	100%

**Attività produttive**

<i>Opere</i>	(% di U1)
- strade e piste pedo-ciclabili in rete	30
- spazi di sosta e di parcheggio	12
- fognature e impianti di depurazione	20
- sistema di distribuzione dell'acqua	6
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
- pubblica illuminazione	7
- verde attrezzato	4
TOTALE	100%

3.b Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

3.c Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a congruaggio.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

**3.d Oneri di urbanizzazione secondaria**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

PER OGNI USO

Opere	(% di U1)
- asili nido e scuole materne	10
- scuole dell'obbligo	38
- chiese e altri edifici per servizi religiosi	7
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7
- mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
- spazi pubblici a parco e per lo sport	25
- parcheggi pubblici	7
TOTALE	100%

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia in caso di intervento diretto.

In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche. Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.

#### 4 Applicazione dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

4.a - Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq.), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art.3 del D.M.10 maggio 1977, n.801, che recita testualmente "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata **al netto** delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi." E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M.801/77)

4.b - Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle **superfici lorde** di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su. **sono esclusi** gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico ne-

cessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente

4.c - Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art.46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

L'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

E' demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni.

E' demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

## **5 Variazione dell'onere**

5.1 Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni descritte all'art. 138 (Modalità di riduzione del contributo di costruzione).

5.2. La riduzione potrà essere accordata in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della DIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti, emessa dal Direttore dei Lavori.

5.3. La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo Sportello Unico dell'edilizia. La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri riportati nell'art.30 della L.10/91 – Certificazione energetica degli edifici – da soggetti abilitati alla certificazione.

5.4. Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

**Art. 139. Modalità di riduzione del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere regionali e all'allegato 3 al RUE (Requisiti volontari) si applicano le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 50% del totale.

2. In attuazione dell'art.80 delle norme di PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e dei Criteri regionali di cui alla Del.G.R. n.217/2001 (Criteri per graduare eventuali incentivi in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari), sono applicati i seguenti criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% del totale dovuto.

Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 in materia energetica

Il Comune di Cattolica adotta il massimo sconto consentito al punto 1.6.4 della Delibera di Consiglio Regionale n.849 del 1998, pari al 50%. L'ottenimento dello sconto è consentito in base al rispetto dei requisiti volontari delle seguenti famiglie di requisiti volontari come definiti dall'allegato 3 al RUE:

famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche

famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

Tenuto conto degli indirizzi suggeriti all'Allegato 3 della Delibera Regionale n.21 del 2001, i pesi attribuiti (in centesimi) al rispetto di ciascun requisito sono indicati nella tabella seguente. Si precisa che:

- il minimo numero di requisiti che consente di accedere alla riduzione degli oneri è di tre;
- il raggiungimento del punteggio 100 consente lo sconto del 50% sugli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il soddisfacimento di almeno 6 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 5 punti, e quello di 9 requisiti comporta un premio aggiuntivo di 10 punti;
- non sono incentivabili come bioclimatici ed ecologici i requisiti volontari delle famiglie 6, 8 e 9 in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici.

Requisito	Peso assegnato	Premio di sinergia	TOTALE
<b>Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche</b>			
6.1 Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo, <i>congiuntamente a:</i> 6.2 Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale	6		
6.3 Protezione dai venti invernali <i>congiuntamente a:</i> 6.5 Ventilazione naturale estiva	4		
<i>Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.4, 6.5</i>	(10)	(5)	15
6.3 Risparmio energetico nel periodo invernale	15		
6.6 Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva	10		
<i>Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 6.3, 6.6</i>	(25)	(5)	30
<i>Totale con ulteriore premio di sinergia di 10 punti se vengono soddisfatti in blocco i RV 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6</i>	(35)	(20)	55
<b>Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche</b>			
8.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	8		
8.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	7		
8.3 Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	3		
<i>Totale con premio di sinergia di 7 punti se vengono soddisfatti i RV 8.1, 8.2, 8.3</i>	(18)	(7)	25
<b>Famiglia 9 Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione</b>			
9.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	5		
9.2 Asetticità	3		
9.3 Riciclabilità dei materiali da costruzione	7		
<i>Totale con premio di sinergia di 5 punti se vengono soddisfatti i RV 9.1, 9.2, 9.3</i>	(15)	(5)	25
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>68</b>	<b>32</b>	<b>100</b>

### 3 Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda

In attuazione dell'art.80 del PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e del punto 1.6.12 della Delibera di C.R. n.849/1998, gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attra-

verso apporto energetico solare fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20%.

Ai sensi del DLgs 311/2006 all.1, art. 13 e della Legge Finanziaria 2007 ( che integra il TU DPR n. 380 art. 4, la certificazione energetica del fabbricato deve essere richiesta prima del rilascio dell'abitabilità.

E' demandata alla Giunta Comunale la definizione delle condizioni per l'ottenimento di tale riduzione.

#### **4. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri**

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R. n.849/1998, gli interventi edilizi fruiscono inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento):

##### **Ambiti da riqualificare**

Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare AR, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

##### **P.E.E.P. e P.I.P.**

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

##### **Accessibilità**

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n.236 (eliminazione barriere architettoniche) ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

##### **Strutture fisse**

Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Tale riduzione potrà essere accordata anche alla realizzazione dei c.d. magazzini verticali a condizione del contestuale recupero ad area permeabile della stessa superficie coperta.

##### **Opere realizzate dal soggetto attuatore**

Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel comma 3 dell'art. 137 e con le modalità di cui al successivo art. 139

### **Imprenditore agricolo a titolo principale**

Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'art.9 della Legge 10/77, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico.

### **Cambio d'uso**

a Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria R.E. senza aumento di C.U.

b Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art.32 della L.R.31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art.30, comma 1, lettera a) della stessa L.R.31/02, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

c Il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale, mantenendone la funzione residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

### **Sale cinematografiche**

La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.



Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n.153.

### **Edilizia funeraria**

Per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione

### **Art. 140. Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente strumento urbanistico, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito al successivo art.140.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi definiti dalla C.C.I.A.A. di Rimini. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 100% del valore delle opere.

4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei commi seguenti.

5. Per le **opere di urbanizzazione primaria** afferenti la parte posta al diretto servizio dell'in-

sediamento, l'onere:

- è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio.
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi di cui al 2° comma dell'art.9 della Legge 10/77<sup>1</sup>, come sostituito dalla L.R. 31/2002 e successive modificazioni ed integrazioni;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;

5.a La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di rilascio della richiesta di permesso di costruire o di presentazione della DIA

5.b A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo comma del presente articolo 139.

All'onere di U1 risultante dalla applicazione delle tabelle parametriche è addizionato il valore relativo dal costo dell'area di pertinenza dell'opera.

**6 Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:**

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi di cui alla L.R. 31/2002
- Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

7 Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, con o senza aumento di CU, e fatti salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo ai sensi di legge, l'onere di U1 e U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.

## **8 Contributo D + S**

L'onere "D": contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento, è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C2 e D2, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gasso-

---

<sup>1</sup> Opere realizzate dai soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello Stato

si (lettera D).

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

Nei casi previsti dalla tabella C2 e D2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

L'onere "S": contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, è determinato dalla Giunta Comunale che ne stabilisce i casi di applicazione.

#### **Art. 141. Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali**

Monetizzazione dei parcheggi di U1

1 I parametri economici della monetizzazione di aree incluse in Piani urbanistici attuativi, nei casi ammessi ai sensi delle vigenti norme, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dal Comune con apposita deliberazione.

2 In caso di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico (U1), dei parcheggi di pertinenza nel solo caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti a norma della L.R. 11/98, nei casi di intervento diretto, qualora il progetto edilizio non preveda la diretta esecuzione delle opere, il costo dell'area di pertinenza è stabilito, a norma di deliberazione di Giunta comunale, sulla base del valore di mercato dell'area.

Gli importi sono aggiornati annualmente dal Comune in base alle vigenti leggi.

#### **3. Esonero dal contributo degli oneri di urbanizzazione**

Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione gli interventi riportati nell'elenco che segue:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
2. gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
3. gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, che corrispondono a:
  - interventi di "manutenzione straordinaria";
  - interventi di "restauro scientifico";
  - "interventi di restauro e risanamento conservativo", salvo i casi citati
  - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;

- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuova volumetria;
  - realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.122/89, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
4. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
  5. 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);
  6. gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  7. 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.
  8. le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  9. gli interventi di "demolizione senza ricostruzione".
  10. gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere",
  11. i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbanamenti.
  12. le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;

ed inoltre:

13. le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art.19 della L.R.31/02, qualora non determinino aumento della Sc (superficie complessiva) legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
14. gli Edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.38/98 a parità di superficie e di volume.

## **Art. 142. Costo di costruzione**

### **1 DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1.a La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione della trasformazione che fa riferimento alla globalità delle stesse.

1.b Come stabilito con deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 recepita dal comune. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle "Determinazione delle quote del costo di costruzione" e

“Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti”.

## **2 NORME GENERALI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

2.1 Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

2.2 La determinazione della quota di contributo afferente al costo di costruzione (art.29 L.R.31/02), si distingue per:

- b) Interventi relativi a nuovi edifici;
- c) Interventi su edifici esistenti.

## **3 INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI**

3.a Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq. di Sc (Su + 60% Snr) articolato come da tabella “determinazione delle quote di costo di costruzione”, allegata alla Delibera di C.C. n.78 del 22.12.1999.

3.b Tale costo unitario è aggiornato annualmente dallo Sportello Unico per l'edilizia, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

3.c Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

3.d Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 130 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

3.e Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:

- abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
- abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati;
- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente su-

perficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;

- singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina);
- abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;

case e singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della tabella del D.M. 2.8.1969 (abitazioni di lusso).

#### **4 INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI NON RESIDENZIALI**

Il costo di costruzione (CC) relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali, artigianali di servizio assimilabili alla tabella B2 degli oneri di urbanizzazione, è determinato in base alla Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1) nella quale per tutte le destinazioni il costo è fissato nel 10% del costo base ed è poi determinato dai coefficienti diversificati a seconda delle destinazioni.

#### **5 INTERVENTI RELATIVI AD EDIFICI ESISTENTI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI**

5.a La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuata in base alla tabella "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".

5.b Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi esonerati, il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 della deliberazione regionale n.1108/99, si applica alla superficie dell'ampliamento.

#### **6 INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI**

6.a Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M.801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

6.b La convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della L.10/77 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

6.c Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.30 lett.d) della L.R.31/02, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

## **7 MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

7.a Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio o per la presentazione del relativo titolo abilitativo edilizio sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI ai relativi provvedimenti comunali

7.b Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI citati ed ai precedenti punti, sono quelle indicate negli artt.2,3,9 del D.M.801/77 ed ulteriormente specificate nello schema di Regolamento Edilizio tipo approvato con delibera di G.R. n.593 del 28.02.1995, come di seguito riportate:

### **INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

La superficie complessiva è data da  $Sc = Su + 60\% Snr$ , dove:

- Su = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;
- Snr = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, esclusi quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S-volume, diviso la corrispondente superficie) - inferiore a ml.1,70.

### **INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

La superficie di riferimento è la superficie totale (St), che risulta dalla somma della superficie utile (Sn) e dal 60% della superficie accessoria (Sa), ovvero  $St = Sn + 60\% Sa$  dove:

- Sn = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- Sa = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate al servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrali termiche, elettriche, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

## **7.C INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA, ART. 31 L.R. 31 /2004**

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art.31 L.R.31/02 la convenzione-tipo a cui debbono uniformarsi le convenzioni comunali è definita con apposito atto.

7.c.1 Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'intestatario del titolo abilitativo edilizio si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal Comune.

7.c.2 Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli artt. 16 e 43 della L.457/78 e s.m.;
- altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 110mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del D.M.801/77, art.3)

7.c.3 Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

7.c.4 E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di richiesta.

7.c.5 Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

**7.d Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per l'edilizia residenziale<sup>2</sup>**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art.29 della L.R. 31/2002, è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nell'Allegato D alla delibera del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999..

**7.e Determinazione del costo di costruzione per costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.**

7.e.1 Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione unitario per la determinazione del contributo di costruzione è fissato secondo i diversi tipi di attività.

7.e.2 Il costo complessivo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo per la superficie di riferimento.

7.e.3 Per gli interventi sugli edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui all'Allegato C alla delibera del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999.

---

<sup>2</sup> deliberazione del Consiglio regionale n.1108 del 29.03.1999 e della Giunta regionale n.522 del 20.04.1999



**7.f Quota del costo di costruzione per costruzione od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio assimilabile alla funzione commerciale.**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è stabilita, con riferimento alla deliberazione della Giunta comunale, in misura pari al 10% del costo dell'intervento.

**7.g Interventi con esonero del contributo afferente al costo di costruzione**

Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:

1. gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione;
2. gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche
3. gli interventi di nuova costruzione per edilizia destinata ad attività produttive di tipo manifatturiero con SC > 200 mq.
4. gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8, della L.R.31/02 che corrispondono a:
  - "interventi di manutenzione straordinaria";
  - "restauro scientifico",
  - "interventi di restauro e risanamento conservativo",
  - le recinzioni, i muri di cinta e cancellate;
  - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.122/89;
5. gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari
6. 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);
7. per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito

di pubbliche calamità;

8. 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.
9. per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
10. "demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
11. "recupero e risanamento delle aree libere",
12. significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbanamenti.
13. Opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;

Edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.01.12.1998, n.38 a parità di superficie e di volume

**8 Definizione di "edificio unifamiliare" ai fini delle agevolazioni di cui all'art.30 l.r. 31/02**

8.a 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.

8.b Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

**Art. 143. Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

Fermo restando quanto previsto dall'Art. A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente un certo intervento, nel rispetto dei seguenti principi:

- 1) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
- 2) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle D.T. costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
- 3) diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- 4) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Co-

munale, che può delegare il S.U.E.

5) i costi unitari delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. di Rimini.

**Art. 144. Norma transitoria**

1 Fino all'emanazione degli atti di Giunta Comunale previsti dal presente Regolamento rimangono in vigore i provvedimenti già adottati nelle rispettive materie.