

COMUNE DI SORBOLO

PROVINCIA DI PARMA

Regolamento Urbanistico ed Edilizio

R.U.E. 2003

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20, art.29 e s.m.)

ADOZIONE:

Del. C.C. n° 44 del 19/12/2003

CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI:

Del. C.C. n° 17 del 07/06/2005

APPROVAZIONE:

Del. C.C. n° 46 del 15/12/2005

ELABORATO

■ ■ ■

DATA

Novembre 2003

Dicembre 2003

03/06/2004

18/05/2005

07/06/2005

14/11/2005

TITOLO:

R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio)
"TESTO COORDINATO" CON LE NORME DI PSC

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica

Arch. Guido Leoni

Via P.zza Arturo Balestrieri, 31/A – 43100 Parma – tel. 0521.772216 fax 0521.786764

e-mail: architettoleoni@guidoleoni.com

Collaboratrice:

Arch. Michela Comani

INDICE

Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI (PSC)

TITOLO 1°: FINALITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI ED OGGETTO DEL PSC – POC – RUE (PSC)

- Art.1 Definizione e finalità degli strumenti urbanistici di pianificazione comunali e "Carta Unica" del territorio
- Art.2 Oggetto del Piano Strutturale Comunale (PSC)
 - Art.2.1 Entrata in vigore del PSC - Norme abrogate - Misure di salvaguardia
 - Art.2.2 Elaborati costitutivi del PSC
 - Art.2.3 Rapporti con gli strumenti urbanistici di pianificazione comunale e prescrizioni, direttive, indirizzi per la pianificazione comunale subordinata (P.A.E. – Protezione Civile)
 - Art.2.4 Varianti PSC, POC, RUE – Funzioni
- Art.3 Oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)
- Art.4 Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
 - Art.4.1 Sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
 - Art.4.2 Efficacia e validità del RUE
 - Art.4.3 Elaborati costitutivi del RUE

TITOLO 2°: DISPOSIZIONI PER I SISTEMI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI DEL TERRITORIO COMUNALE (PSC)

Capo 2°A: Tutela e vincoli ambientali e paesaggistici

- Art.5 Zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (art.12 PTCP)
- Art.6 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (art. 13 PTCP)
- Art.7 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi meritevoli di tutela (art. 15 PTCP)
- Art.8 Progetti di tutela, recupero, valorizzazione (art. 27 PTCP)
- Art.9 Zone di interesse storico-testimoniale: bonifiche storiche (art.18 PTCP)

Capo 2°B: Tutela e vincoli territoriali di natura storica e culturale

- Art.10 Zone di tutela della struttura centuriata ed elementi testimoniali della centuriazione (art. 16 PTCP)
- Art.11 Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 17 PTCP)
- Art.12 Tutela della viabilità storica (art. 19 PTCP)
- Art.13 Disciplina degli interventi nei nuclei storici e tutela negli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale (art. 27 PTCP)
- Art.14 Compiti assegnati al PSC e al POC

Capo 2°C: Elementi strutturanti la forma del territorio comunale e ambiti rurali

- Art.15 Limiti e vocazioni del territorio
- Art.16 Unità di paesaggio comunali (art. 28 PTCP)
- Art.17 Direttive e classificazioni del territorio rurale
- Art.18 Ambiti rurali di valore naturale e ambientale (Aa1)
- Art.19 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Aa2)
- Art.20 Ambiti agricoli periurbani di livello comunale (Aa3)
- Art.21 Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola (Aa4.1)
- Art.22.1 Zone agricole normali (Aa4.2)
- Art.22.2 Zone agricole normali: sub-Ambito Aa4.2.1
- Art.22.3 Zone agricole normali di valore naturalistico: sub-Ambito Aa4.2.2
- Art.22.4 Zone agricole normali di equilibrio ecologico o di valore paesaggistico: sub-Ambito Aa4.2.3
- Art.23 Corridoi ecologici a livello comunale

Parte II: STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

- Art.24 Rapporti con i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e modalità di attuazione
- Art.24.1 Rapporti PUA e POC
- Art.24.2 Modalità di attuazione PUA
- Art.25 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie, obbligo analisi geologiche ed edifici condonati
- Art.26 Definizioni preliminari dei termini utilizzati negli strumenti urbanistici
- Art.27 Destinazioni d'uso o Funzioni

Parte III: DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE E PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DISCIPLINATI E NON DAL P.O.C. (art. 4.2 comma 6 RUE)

TITOLO 3°: TERRITORIO RURALE

Capo 3°A: Interventi ordinari

- Art.28 Usi previsti e consentiti
- Art.29 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti e non soggetti a vincolo di tutela
- Art.30 Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati
- Art.31 Interventi di modificazione morfologica del suolo a fine agricolo o dei corpi idrici e attività estrattive
- Art.32 Impianti per l'ambiente. Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza e la protezione civile
- Art.33 Allevamenti speciali e custodia di animali
- Art.34 Opere per la tutela idrogeologica
- Art.35 Attrezzature ricreative e sportive in ambito rurale

Capo 3°B: Interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole e zootecniche

- Art.36 Articolazioni - definizioni
- Art.37 Unità agricola: applicazione dei parametri normativi
- Art.38 Usi connessi alle attività agricole
- Art.39 Interventi per la realizzazione di fabbricati per residenza di imprenditori agricoli a titolo principale (Uso Ua1)
- Art.40 Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività di coltivazione agricola (Uso Ua2)
- Art.41 Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali e interaziendali non intensive (Uso Ua3)
- Art.42 Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (Uso Ua4), in territorio rurale
- Art.43 Interventi per la realizzazione di serre fisse (Uso Ua5)
- Art.44 Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole (Uso Ua7)

- Art.45 Allevamenti zootecnici intensivi o industriali per allevamenti suini e bovini, polli o di zootecnia minore (uso Ub1)
- Art.46 Impianti per la piscicoltura (Uso Ub2)
- Art.47 Piano di recupero in territorio rurale (PdRR)

TITOLO 4°: SISTEMI INSEDIATIVI: STORICO, TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE

Capo 4°A: Sistema insediativo storico e relativi ambiti

- Art.48** Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico – Definizioni (PSC)
- Art.49 Nuclei storici (NS)
- Art.50 Sistema insediativo storico – Disciplina generale
- Art.51 Modalità di attuazione negli ambiti del sistema insediativo storico
- Art.52.1 Categorie o tipi di intervento nell'ambito NS
- Art.52.2 Destinazione d'uso nell'ambito NS
- Art.52.3 Prescrizioni generali per l'ambito NS: interventi ammessi e modalità di attuazione
- Art.53.1 Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)
- Art.53.2 Categorie di intervento negli ambiti ES
- Art.53.3 Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso e prescrizioni generali

Capo 4°B: Ambiti del territorio urbanizzato ed urbanizzabile

- Art.54** Definizioni e obiettivi del territorio urbanizzato ed urbanizzabile – Scheda urbanistica e Scheda Norma – Piano Operativo per gli insediamenti commerciali (PSC)
- 1.1 Ambiti urbani consolidati (AUC)
- 1.1.1 Definizione e perimetrazione
- 1.1.2 Requisiti prestazionali e limiti alle trasformazioni
- 1.1.3 Dotazioni a livello locale
- 1.2 Ambiti da riqualificare (ARU)
- 1.2.1 Definizione e perimetrazione
- 1.2.2 Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ARU
- 1.2.3 Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC entro gli ARU

- 1.2.4 Attuazione degli interventi negli ARU
 - 1.2.5 Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POC
 - 1.3 Ambiti per nuovi insediamenti (NU)
 - 1.3.1 Definizione e perimetrazione
 - 1.3.2 Requisiti, limiti e attuazione degli interventi negli NU
 - 1.4 Ambiti specializzati per attività produttive (AP)
 - 1.4.1 Definizioni
 - 1.4.2 Attuazione
- Art.55** Prescrizioni generali per la compatibilità di usi degli ambiti AUC, ARU, N.U. (PSC)
- Art.56** Ambiti urbani consolidati (AUC): articolazione, destinazioni d'uso e interventi annessi
- AUC.1: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.
- AUC.2: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.
- AUC.3: Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
- AUC.4: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di comparti ad intervento diretto del previgente PRG
- Art.57** Ambiti urbani da riqualificare (ARU)
- Art.58** Ambiti per i nuovi insediamenti (NU)
- Art.59** Ambiti per gli insediamenti secondo PRG '79 previgente (N.U.A)
- Art.60** Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunali (APS-APS1) – (PSC)
- Art.61** Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC)
- Art.62** Ambiti per nuovi insediamenti produttivi (APC.1)
- Art.63** Ambiti per attività produttive esistenti (APC.2)
- Art.64** Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (APC.3)
- Art.65** Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di PUA approvati (APC.4)
- Art.66** Ambiti per attività produttive da riqualificare (APC.5)

TITOLO 5°: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

- Art.67 Definizione e disciplina del sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale (PSC)
- 1.1 Standard di qualità urbana
 - 1.2 Standard ecologico-ambientale
 - 1.3 Ruolo del Bilancio dei Servizi
 - 1.4 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali
 - 1.5 Procedure espropriative

Capo 5°A: Dotazione degli insediamenti

- Art.68 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (a1)
- Art.69 Aree per attrezzature e spazi collettivi (a2)
- Art.70 Parcheggi: definizioni
- Art.71 Parcheggi: requisiti tipologici dei parcheggi
- Art.72 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi
- Art.73 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione
- Art.74 Scomputo dei contributi concessori
- Art.75 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione

Capo 5°B: Dotazioni ecologiche

- Art.76 Permeabilità dei suoli
- Art.77 Verde pubblico e privato – Superfici permeabili – Verde ecologico
- Art.78 Acque reflue
- Art.79 Acque superficiali e sotterranee
- Art.79.1 Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico

Capo 5°C: Infrastrutture per la mobilità

- Art.80 Classificazione delle strade
- Art.81 Ambiti stradali o ferroviari: disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane
- Art.82 Strade private in territorio rurale

- Art.83 Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale
- Art.84 Percorsi pedonali e piste ciclabili
- Art.85 Impianti di distribuzione dei carburanti

Capo 5°D: Reti, impianti tecnologici, cimiteri

- Art.86 Elettrodotti e relative fasce di rispetto
- Art.87 Depuratori
- Art.88 Impianti di trasmissione radio-televisiva
- Art.89 Impianti di trasmissione per la telefonia mobile
- Art.90 Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale
- Art.91 Metanodotti
- Art.92 Attività di raccolta, deposito e rottamazione degli autoveicoli

Parte IV: DISPOSIZIONI PER L'ATTIVITA' DI COSTRUZIONE, TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE; NORME IGIENICHE

TITOLO 6°: DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 6°A: Parametri edilizi ed urbanistici

- Art.93 Definizioni e applicazioni dei parametri edilizi ed urbanistici
- Art. 93.1 Definizione di superficie:
- superficie lorda utile (Slu)
 - superficie non residenziale (Snr)
 - superficie complessiva (Sc)
 - Superficie coperta (Sq)
- Art. 93.2 Definizione di piano di un edificio
- Art. 93.3 Definizione di altezze
- Art. 93.4 Definizione di distanze e di indice di visuale libera
- Art. 93.5 Definizione di volume utile
- Art. 93.6 Superficie impermeabilizzata, superficie permeabile (SP), tasso di permeabilità
- Art. 93.7 Superficie di vendita (SV)
- Art.94 Definizione dei parametri urbanistici (St, Sf, Ut, Uf,)
- Art.95 Definizione di territorio urbanizzato (T.U.)
- Art.96 Definizione di centro abitato (C.A.)
- Art.97 Definizione di categoria e classe catastale
- Art.98 Carico urbanistico
- Art.99 Edificio, unità edilizia (UE)
- Art.100 Area di pertinenza e area cortiliva

Capo 6°B: Requisiti igienici degli alloggi

- Art.101 Campo di applicazione
- Art.102 Classificazione dei locali adibiti ad abitazioni private
- Art.103 Dimensioni e caratteristiche dei locali di abitazione
- Art.104 Requisiti di illuminazione naturale diretta

Capo 6°C: Definizione degli interventi edilizi

- Art.105 Interventi edilizi previsti dalla L.R. 31/2002
- Art.106 Interventi edilizi non previsti dalla L.R. 31/2002
- Art.106.1 Ampliamenti
- Art.106.2 Interventi relativi all'arredo urbano

Capo 6°D: Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio

- Art.107 Competenze, composizione, modalità di nomina
- Art.107.1 Istituzione e "Documento guida"
- Art.107.2 Competenze
- Art.107.3 Composizione e nomina
- Art.107.4 Funzionamento

TITOLO 7°: TITOLI ABILITATIVI, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Capo 7°A: Riferimenti alla L.R. 25 Novembre 2002, n°31

- Art.108 Disposizioni generali – Titoli abilitativi

Capo 7°B: Applicazione normativa della L.R. 31/2002 specifiche del RUE

- Art.109 Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art.110 Ulteriori interventi attuabili con DIA
- Art.111 Controllo delle opere eseguite con DIA e con permesso di costruire – Conduzione del cantiere
- Art.112 Contenuti della relazione per valutazione preventiva
- Art.113 Modalità di controllo sulle opere eseguite relative al certificato di conformità edilizio ed agibilità

Capo 7°C: Norme procedurali integrative alla L.R. 31/2002 – Disposizioni varie

- Art.114 Documentazione ed elaborati relativa ai "titoli abilitativi"
- Art.115 Certificato d'uso
- Art.116 Volture
- Art.117 Pubblicità dei titoli abilitativi
- Art.118 Mutamenti di destinazioni d'uso
- Art.119 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
- Art.120 Punti fissi di linea e di livello
- Art.121 Elaborati costitutivi dei Piani urbanistici Attuativi (PUA)
- Art.122 Perimetri dei Comparti Attuativi e dei PUA – Unità minima di intervento

- Art.123 Progetti e programmi per settori specifici
Art.123.1 Elementi costitutivi dei Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)

**TITOLO 8°: INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI OPERE EDILIZIE
NEL CONTESTO URBANO E RURALE**

Capo 8°A: Interventi edilizi su edifici tutelati

- Art.124 Ambito di applicazione
Art.125 Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale
Art.126 Modalità di intervento sugli elementi architettonici
Art.126.1 Strutture verticali
Art.126.2 Strutture portanti orizzontali
Art.126.3 Coperture
Art.126.4 Scale
Art.126.5 Aperture
Art.126.6 Paramenti esterni, intonaci e tinteggiature
Art.126.7 Infissi esterni
Art.126.8 Pavimentazioni
Art.126.9 Elementi decorativi

Capo 8°B: Modalità di intervento in territorio rurale

- Art.127 Indirizzi generali
Art.127.1 Interventi ad uso residenziale
Art.127.2 Interventi relativi ad uso diretto dell'azienda
Art.127.3 Interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a tipologia tradizionale
Art.128 Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Capo 8°C: Interventi edilizi nei nuovi edifici

- Art.129 Modalità di intervento generali per il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale
Art.129.1 Manutenzione e sicurezza
Art.129.2 Facciate ed elementi di pregio
Art.129.3 Elementi aggettanti delle facciate
Art.129.4 Allineamenti
Art.129.5 Coperture, canali di gronda e pluviali
Art.129.6 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici
Art.129.7 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.
Art.129.8 Passi carrai e uscita autorimesse
Art.129.9 Strade, passaggi privati, cortili
Art.129.10 Cavedi e intercapedini
Art.129.11 Recinzioni

- Art.129.12 Occupazione di suolo pubblico
- Art.129.13 Progetti unitari di autorimesse, recinzioni e porticati in territorio urbanizzato
- Art.129.14 Piani interrati

<p>TITOLO 9°: REQUISITI TECNICI ED IGIENICI DELLE OPERE EDILIZIE: - REQUISITI COGENTI - REQUISITI VOLONTARI</p>
--

- Art.130 Organismo abitativo e relazioni funzionali
- Art.131 Requisiti
- Art.132 Contenuto del requisito
- Art.133 Classificazione dei requisiti
- Art.134 Modalità di applicazione dei requisiti
- Art.135 Requisiti e tipi di intervento
- Art.136 Specifiche tecniche e relative asseverazioni

APPENDICE 1: ELENCO DELLE ATTIVITA' INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

<p>NOTA:</p>

<p>All'articolo 60, comma 1 e comma 4, e all'articolo 61, comma1, sono indicati con carattere corsivo le integrazioni apportate in sede di discussione del RUE dal Consiglio Comunale nelle sedute del 15 dicembre e 19 dicembre 2003.</p>
--

- 4.3.4 definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo le condizioni e i limiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun ente;
- 4.3.5 specificano ed articolano le dotazioni territoriali, indicando a tal fine i diversi ruoli dei centri abitati nel sistema insediativo provinciale.
5. La Carta Unica del territorio è costituita dagli strumenti di pianificazione di cui al comma 1, a seguito della dichiarazione espressa dalla Provincia in sede di osservazioni di conformità degli strumenti comunali alla pianificazione sovraordinata.

Art.2 Oggetto del Piano Strutturale Comunale (PSC)
--

1. Il piano strutturale comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, è lo strumento di pianificazione urbanistica generale predisposto dal Comune con riguardo al proprio territorio per delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo, e per tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale dello stesso.
2. In conformità alla L.R. 20/2000, al PSC compete di:
- a) stabilire i vincoli e le condizioni che derivano dalle trasformazioni del suolo e che operano senza alcun limite temporale;
 - b) può riconoscere la medesima possibilità edificatoria ai diversi "Ambiti" che presentano caratteristiche omogenee, in rapporto alla finalità della perequazione urbanistica;
 - c) può proporre modifiche al PTCP e ai Piani settoriali;
 - d) delinare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e tutelare l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale del proprio territorio comunale; in particolare:
 - valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
 - fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
 - individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
 - classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, la cui perimetrazione è riportata nelle tavole di PSC;
 - individua gli "Ambiti" del territorio comunale e definisce le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;
 - definisce le trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del RUE;

- si conforma alle prescrizioni e ai vincoli e dà attuazione agli indirizzi e alle direttive contenuti nel PTCP.
3. Contenuti strategici del PSC relativamente ai "Sistemi " e agli "Ambiti" del territorio comunale in conformità alla L.R. 20/2000:
- a) Sistema ambientale;
 - b) Sistema insediativo;
 - c) Sistema delle infrastrutture per la mobilità;
 - d) Centri storici;
 - e) Insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale;
 - f) Edifici di valore storico-architettonico;
 - g) Ambiti urbani consolidati;
 - h) Ambiti da riqualificare;
 - i) Ambiti per i nuovi insediamenti;
 - l) Territorio rurale;
 - m) Ambiti agricoli periurbani;
 - n) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - o) Attrezzature e spazi collettivi
4. Contenuti del PSC in conformità alle disposizioni del PTCP:
- a) Individua le parti del territorio comunale la cui disciplina urbanistica è rispettivamente affidata al POC e al RUE.
 - b) Disciplina la facoltà del POC ad estendere le proprie previsioni ad immobili già assoggettati alla disciplina del RUE senza che ciò comporti Variante al PSC stesso, a condizione che non vengano modificate in aumento le dimensioni dell'insediamento previsto e che non vengano ridotte le tutele ai siti e ai manufatti stabilite.
 - c) Il dimensionamento urbano del PSC, in conformità all'art.49 c.9 del PTCP, è argomentato ad un orizzonte temporale non inferiore a dieci anni e non superiore a venti.
5. In coerenza con l'articolo 4 comma 3 della L.R. 20/2000 e con la Delibera n° 2053 del 9/10/2001, allegato 4, della Giunta Regionale E.R., il PSC assume il valore e gli effetti della classificazione acustica; pertanto la "Zonizzazione acustica" approvata secondo la

procedura di cui alla L.R. 9/5/2002 n° 15, è da intendersi parte integrante degli strumenti di Pianificazione Comunali.

Gli interventi nel territorio comunale sono quindi soggetti alle indicazioni e alle prescrizioni derivate dalla "Zonizzazione Acustica", e dalla sua specifica normativa. Modifiche alla "Zonizzazione acustica" e sua normativa, che non incidono sulle indicazioni cartografiche del PSC, sono da intendersi varianti di POC e quindi da approvare con le procedure dell'art. 34 della L.R. 20/2000, fermo restando quanto definito dall'art. 20 della L.R. 20/2000, in particolare deve essere comunque acquisito il parere igienico sanitario ed ambientale dell'ARPA – USL.

Art.2.1 Entrata in vigore del PSC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente PSC sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgente ed ogni altra disposizione incompatibile.

2. Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del PSC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del PSC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del PSC adottato.

Art.2.2 Elaborati costitutivi del P.S.C.

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale Comunali (PSC):
 - Relazione
 - Relazione geologica
 - Norme di PSC e relativi Allegati: "A" – Schede Urbanistiche; "B" – FunzioniTavole di PSC:
 - Tav. 1 – Territorio urbanizzato e urbanizzabile; (1 tavola in scala 1:10.000)
 - Tav. 2 – Ambiti e trasformazioni territoriali - tutele ambientali e storico culturali (4 tavole in scala 1:5.000), da intendersi "Carta Unica" del territorio.
 - Tav. 3 – Tavola di sintesi (scala 1:10.000)
 - Tav. 4 – Tavola sinottica
 - VALSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale)
 - Zonizzazione acustica, con relative tavole e norme applicative

- piano di lottizzazione di ufficio (art. 8 L. 765/1967) (PLU)
- piano per gli insediamenti produttivi (art. 27 e seguenti L.865/1971) (PIP)
- piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 27 e seguenti L.865/1971) (PdR)
- programma integrato di intervento, di iniziativa pubblica o privata (art. 16 L. 179/1992) (PII)
- programmi di recupero urbano (art. 11, comma 5, L. 493/1993) (PRU)
- programmi di riqualificazione urbana (art. 2, comma 2, L. 179/1992 e DM LL.PP 21.12.1994 e L.R. 3.07.1998 n° 19) (PQU)

I PdR, PII, PQU, possono essere individuati nel POC negli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) anche se non compresi negli Ambiti Urbani da Riqualificare (ARU).

- 3.4 I Piani Particolareggiati (PP) definitivamente approvati e convenzionati, prima dell'adozione del RUE in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
- 3.5 Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti PP di cui al comma 3.4, 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.
- 3.6 Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PP di cui ai commi 3.4 e 3.5 approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla L.R. 20/2000, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
- 3.7 Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) 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.
- 3.8 L'Amministrazione Comunale può deliberare la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi per qualunque zona del territorio comunale per motivate ragioni e per pubblico interesse; in particolare con delibera di

Consiglio Comunale, il Sindaco può assoggettare a programma integrato d'intervento, piani particolareggiati e di recupero di iniziativa privata e pubblica; in ogni caso, con Delibera di Consiglio Comunale costituente variante al POC, il Sindaco può nell'ambito di P.P. e di P.D.R. di iniziativa privata individuare una quota parte di edilizia pubblica e/o convenzionata.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non proceda all'attuazione di interventi urbanistici attuativi nelle zone previste dal POC attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, o Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), o Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i privati aventi titolo potranno procedere all'attuazione delle stesse attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

4. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive (P.A.E.) nell'ambito del P.I.A.E. al termine della validità dei PAE valgono le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dei PAE stessi ai fini della sistemazione del suolo; se le norme di PAE non definiscono le modalità di sistemazione del suolo o per la formazione di nuovi PAE, gli indirizzi da assumere sono la rinaturalizzazione o il ripristino all'uso agricolo o comunque un riutilizzo di tipo ambientale e/o di uso collettivo; è fatto comunque obbligo, come parte integrante del PAE, di un progetto esecutivo di sistemazione del suolo alla scadenza del PAE stesso.
5. In relazione all'uso per 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.

Art.2.4 Varianti di PSC, POC, RUE – Funzioni

Il RUE e il POC possono essere modificati con varianti adottate e approvate con delibera di Consiglio Comunale, ad eccezione dei seguenti titoli e/o articoli che sono da considerare parti normative integranti al PSC e pertanto modificabili con le stesse procedure del PSC:

- **PARTE I: Disposizioni generali e relativi titoli:**
 - **Titolo 1°:** Finalità degli strumenti urbanistici di pianificazione comunale ed oggetto del PSC - POC - RUE
 - **Titolo 2°:** Disposizioni per i sistemi ambientali, paesaggistici e storico culturali del territorio comunale
- **Titolo 4°:** Sistemi insediativi: storico, territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- Capo 4°A – Sistema insediativo storico e sub-ambito:
 - Art. 48 – Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico. Definizioni
 - Capo 4°B – Ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile:
 - Art. 54 – Definizioni e obiettivi del territorio urbanizzato ed urbanizzabile.
 - Art. 55 – Prescrizioni generali per la compatibilità di usi per gli ambiti (AUC, ARU, NU).
- Titolo 5° - Dotazioni territoriali e infrastrutture:
- Art. 67 – Definizione di dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale.

L'Allegato "B" delle Norme di PSC, relativo alle Funzioni con relativi codici, può essere integrato con altre sottocategorie di funzioni senza costituire Variante di PSC, ma solo Variante di RUE.

Art.3 Oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)
--

1. In conformità alla L.R. 20/2000, al POC compete di:
 - a) recepire i vincoli che derivano dalle trasformazioni del suolo stabilite dal PSC;
 - b) disciplinare, con i PUA – in rapporto alla perequazione urbanistica – gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurando la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

2. Il Piano Operativo Comunale (POC) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.

Per quanto non definito al presente comma, si rinvia all'art. 30 della L.R. 30/2000.

3. Relativamente agli "Ambiti" al POC competono:
 - a) Ambiti da riqualificare:
 - b) Ambiti per i nuovi insediamenti:
 - c) Aree di valore naturale e ambientale:
 - d) Ambiti agricoli periurbani:

- e) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - f) Attrezzature e spazi collettivi:
 - g) Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali:
4. Il POC può estendere le proprie previsioni ad interessare immobili già assoggettati alla disciplina del RUE senza comportare Variante al PSC, a condizione che non vengano modificate in aumento le dimensioni dell'insediamento previsto, in diminuzione le dotazioni territoriali e che non vengano ridotte le tutele ai siti e ai manufatti stabilite.

Art.4 Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e secondo quanto previsto dalla L.R. 31/2002, ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure.
2. In particolare il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, quando non specificamente disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC):
 - 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:
 - le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, non che la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito.
 - le condizioni e i vincoli relativamente alle 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;
 - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
 - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
4. Relativamente agli "Ambiti", al RUE compete di disciplinare:
- a) Ambiti urbani consolidati;
 - b) Ambiti specializzati per attività produttive;
 - c) Territorio rurale;
 - d) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
 - e) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - f) Ambiti agricoli periurbani;
 - g) Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali:
5. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del RUE.

Art.4.1 Sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

Il RUE sostituisce il precedente Regolamento Edilizio previgente. Il RUE costituisce disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente aventi i medesimi oggetti; inoltre definisce le norme di interesse igienico-sanitario.

Art.4.2 Efficacia e validità del RUE

1. Il RUE costituisce fonte normativa e dispiega i suoi effetti nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, in materia di programmazione, trasformazione e gestione del territorio, secondo la disciplina quivi contenuta.
2. Per l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1 le Norme di PSC e il RUE possono dettare indirizzi, direttive e prescrizioni.
 - per indirizzi si intendono le disposizioni volte a fissare obiettivi, riconoscendo ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione delle proprie previsioni e nell'applicazione dei propri contenuti alle specifiche realtà attuative;
 - per direttive si intendono le disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione dei contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi;
 - per prescrizioni si intendono le disposizioni del RUE che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.

3. Di seguito con il termine "Disposizione" si intende l'insieme di indirizzi, direttive, prescrizioni di cui al precedente comma 2; se non specificatamente indicata, la terminologia "indirizzi" – "direttive" – "prescrizioni", gli articoli del RUE sono da intendersi soggetti a "prescrizione".
4. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive, indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità di Indicazioni del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
5. 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.
6. Il RUE prevede la "Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi" disciplinati e non dal POC.
Sono in ogni caso soggetti ad interventi non disciplinati dal POC e attuati attraverso interventi diretti, nei seguenti ambiti:
 - Ambiti urbani consolidati (AUC), non soggetti a PUA (successivi artt.li 54 (1.1) – 56);
 - Ambiti per gli insediamenti in corso di attuazione (NU.A) (successivo art. 59);
 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC2) (successivo art. 63);
 - Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione (APC4) (successivo art. 65);
 - Ambiti specializzati per attività produttive da riqualificare (APC5) (successivo art. 66);
 - Territorio rurale non soggetto a PUA (successivi capi 3°A – 3°B);
 - Nuclei storici (successivo art. 49-52);
 - Edifici di interesse storico – architettonico (successivi articoli 11-53);
 - Edifici di interesse culturale – testimoniale (successivi articoli 11-53).
7. In conformità alla L.R. 31/2002:
 - sono attuati liberamente gli interventi di cui alla lett. a-b-c dell'art. 4 (Attività edilizia libera) della L.R. 31/2002;
 - sono confermantì le modalità di intervento di cui alla lett. a-b-c-d comma 1 dell'art. 5 (Attività edilizia in aree parzialmente edificate) della L.R. 31/2002.

8. Le concessioni od autorizzazioni o DIA per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
9. Il RUE non si applica, inoltre, alle varianti non essenziali ad autorizzazioni o concessioni già rilasciate o richieste in data antecedente a quella di adozione del RUE stesso.
10. Alle prescrizioni contenute nel PTCP si applicano, dalla data di adozione del RUE stesso, le misure di salvaguardia di cui all'art.12 della L.R. 20/2000.

Art.4.3 Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è costituito da:
 - dal presente fascicolo:
 - R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), integrato con le Norme di PSC
 - Requisiti cogenti di cui agli articoli 33-34 della L.R. 31/2002.
 - Requisiti volontari di cui agli articoli 33-34 della L.R. 31/2002.
- Appendice 1 Attività industriali a rischio di incidente rilevante
- Allegati: "A" - Schede Urbanistiche di PSC
- "A1" - Distributori carburanti (rif. Art. 85)
- "A2" - Schede tipologiche edifici rurali (rif. Art. 127.3)

**TITOLO 2°: DISPOSIZIONI PER I SISTEMI AMBIENTALI,
PAESAGGISTICI E STORICO CULTURALI DEL
TERRITORIO COMUNALE (PSC)**

CAPO 2°A TUTELA E VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

**Art.5 Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
(Art. 12 PTCP)**

1. Il PSC individua le zone o le fasce di tutela dei corsi d'acqua come definiti dal PTCP; inoltre recepisce la disciplina di tutela – comprese le disposizioni relative al “Piano per l’Assetto Idrogeologico” (PAI) dell’autorità di Bacino del Po per le fasce A-B definite per esse all’art. 12 del PTCP, cui si rinvia.
2. In particolare i corsi d'acqua di cui al presente articolo corrispondono:
 - a) alla fascia di tutela laterale del Torrente Enza, in conformità alla tav. C1.7 del PTCP;
 - b) alle fasce di tutela di 30 ml (arginati) e 50 ml (non arginati) dei corsi d'acqua meritevoli di tutela, di cui all'allegato 5 del PTCP ed individuati nella cartografia di piano: Canale Naviglia o Fumolenta o Ramoscello o di Frassinara, Torrente Parmetta; Rio delle Fontane o della Fontana;
 - c) ai i corsi d'acqua pubblici (di cui ai RD 25.03.1920 – RD 1775/1933): T. Enza, C. Gambalone e Rio Fontane. C.Fumolenta, F. Fontanelle, F. Marza, C. Canalazzo Terrieri, C. Formica, C. Beneceto, C. Parmetta. Per tali corsi d'acqua pubblici, fatto salvo quanto è indicato nelle cartografie di piano, vale solo il vincolo di natura procedurale, in particolare: per qualsiasi opera ed intervento di trasformazione del territorio relativo, a tali corsi d'acqua e alle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, è fatto obbligo, dell'invio della richiesta di permesso di costruire o autorizzazione – anche in sanatoria – al Ministero de Beni Culturali e Ambientali e alle Soprintendenze Territorialmente competenti, al fine di ottenere da parte dei sopradetti enti l'atto di assenso ai fini paesistici.
 - d) in ogni caso prevale la condizione fisica dello stato di fatto sulle indicazioni cartografiche, al fine di definire le distanze di cui ai precedenti commi.
3. Tali aree sono normate dall'art. 12 del PTCP, cui si rinvia.
4. Tali aree sono inoltre classificate ai sensi della L.R. 20/2000 come “Ambiti rurali di valore naturale e ambientale” di cui all'art. A-18

della Legge citata e di cui al successivo art. 18 delle presenti norme e classificate come Sub-Ambito Aa1.2.

5. Qualora le fasce laterali di cui al punto 2 interessino altre zone individuate (in particolare tav. 6.1 art. 39 del PTCP – Ambiti rurali di valore naturale e ambientale) valgono comunque le prescrizioni maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

Art.6 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (art. 13 PTCP)

1. Gli "Invasi ed Alvei dei corsi d'acqua" individuati nella tavole del PSC come "Area di valore naturale e ambientale" e classificata come sub-ambito Aa1.1, ai sensi dell'art. A-17 c.3 della L.R. 20/2000 e di cui al successivo art. 17 delle presenti norme, costituiscono l'ambito di applicazione dell' art. 13 del PTCP, cui si rinvia.

Essi sono destinati alla funzione idraulica del relativo corpo idrico, a sede delle opere e dei manufatti di regolamentazione idraulica e di infrastrutture di attraversamento, nonché a funzioni naturalistiche e paesaggistiche, loro precipue.

2. Sono ammesse esclusivamente la realizzazione di interventi di cui all'art. 13 c. 2-3-4 del PTCP, che comprende anche le disposizioni del PAI.

Art.7 Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: dossi meritevoli di tutela (art. 15 PTCP)

I dossi di pianura sono individuati nella Tav. A2 del Quadro Conoscitivo, a seguito dell'approfondimento della Tav. C1 del PTCP; in tale ambito sono vietate le attività che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali in essere, fermo restando che sono consentiti gli interventi edificatori previsti dal PSC, POC e RUE; sono comunque escluse discariche di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelle in corso.

Art.8 Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 27 PTCP)

1. Le tavole di PSC individuano il perimetro del "Progetto di tutela e valorizzazione" proposto dal PTCP e di pertinenza del territorio comunale definito "Progetto di riqualificazione ambientale e valorizzazione della fascia fluviale della media Val d'Enza", cui si rinvia per le indicazioni e le direttive recependo gli indirizzi per la loro formazione o attuazione di cui all'art. 27c.1 allegato 1.

Art.9	Zone di interesse storico-testimoniali: bonifiche storiche (art. 18 PTCP)
--------------	--

1. Gli strumenti di pianificazione comunale, sia negli obiettivi sia nelle scelte pianificatorie di PSC e normative del RUE, hanno complessivamente recepito le direttive di cui all'art.18, comma 2 del PTCP, fermo restando che non sono presenti manufatti idraulici significativi da salvaguardare.

**CAPO 2°B TUTELA E VINCOLI TERRITORIALI DI NATURA
STORICA E CULTURALE**

**Art.10 Zona di tutela della strutture centuriata ed elementi
testimoniali della centuriazione (Art. 16 PTCP)**

1. Le tavole di PSC individuano le zone di tutela della struttura centuriata ed elementi testimoniali della centuriazione, definita per esse dall'art. 16 del PTCP, cui si rinvia, sono delimitate nelle tavole di PSC con specifico perimetro.
2. Gli elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione presenti nel territorio comunale e individuati nell Tavole del PSC sono: strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e/o di irrigazione lungo gli assi principali della centuriazione, le case coloniche di valore culturale e testimoniale.
3. Le presenti zone coincidono in parte anche con gli "Ambiti Rurali ad alta produttività agricola", in particolare con l'Ambito Aa4.1 di cui al successivo art. 21 e parte dei Sub-Ambiti Aa4.2.2 e Aa4.2.3.
4. Qualora in "Ambiti per nuovi insediamenti" o in "Ambiti specializzati per attività produttive", fossero presenti gli elementi testimoniali di cui al punto 2, i progetti di PUA dovranno salvaguardarne i tracciati.
5. Al fine di rendere comunque leggibili le informazioni dello stato di fatto (strade, corsi d'acqua, etc.) contenuti nella cartografia di Piano, gli elementi testimoniali della centuriazione possono essere cartografati a lato dell'elemento stesso.

**Art.11 Insediamenti storici e strutture insediative storiche non
urbane (Art. 17 PTCP)**

In conformità al dossier del PTCP sono stati verificati e considerati gli insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane:

1. Il PSC recepisce inoltre l'individuazione delle "Emergenze", di cui al Dossier del PTCP classificando tali edifici di "interesse storico – architettonico", di cui all'art.A.9 comma 1 della L.R. 20/2000. E' facoltà del PSC individuare altri edifici aventi le stesse caratteristiche pur non classificati dal PTCP come emergenze.
2. Il POC, sulla base di quanto emerso dal quadro conoscitivo, individua gli edifici e manufatti che presentano caratteristiche di pregio storico-culturali e testimoniali, disciplinandone la tutela, il recupero e la valorizzazione ai sensi delle disposizioni di cui all'art. A-9, comma 2 della L.R. 20/2000.

Art.12 Tutela della viabilità storica (Art. 19 PTCP)

1. In applicazione dell'art. 19 del PTCP, il piano individua e tutela la viabilità di interesse storico presente nel territorio comunale, ossia la viabilità che corrisponde a tracciati già individuabili nella cartografia storica del Quadro Conoscitivo di cui alla Tav. A3.1.
2. Gli interventi sulla viabilità individuata come "storica" dovranno assicurare la tutela sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze.
3. Ai sensi delle presenti norme costituiscono comunque modifiche ammissibili le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.

Art.13 Disciplina degli interventi nei nuclei storici e tutela degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale (art. 27 PTCP)

1. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-35), sia attraverso proprie disposizioni, riportate al capo 4°A del RUE (art.49-52-53).
2. Tutte le unità edilizie sono individuate e classificate nell'ambito PSC o del POC, ed in base a tale classificazione il RUE ha il compito di disciplinare in modo specifico gli interventi sul patrimonio storico edilizio esistente entro gli ambiti perimetrati.
3. La disciplina specifica degli interventi edilizi relativi agli ambiti NS (nuclei storici) ed ES (edifici storici) è contenuta nel Capo 4°A del RUE, che fa riferimento alla classificazione delle unità edilizie contenute nella cartografia di PSC o di POC in riferimento a quanto definito nel precedente art. 11 c. 3-4.
4. Gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici sono contenute nella Parte IV – Capo 8°A.

Art.14 Compiti assegnati al PSC e al POC

1. Nel rispetto delle perimetrazioni degli ambiti storici e delle strategie di intervento definite dal PSC, il POC ha il compito di individuare le opportunità e potenzialità di intervento che richiedono il coordinamento di risorse e di volontà pubbliche e private, al fine di definire programmi integrati di intervento per il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei storici.
Tali programmi possono includere strumenti attuativi quali i Programmi di riqualificazione urbana L.R. 19/98, gli interventi previsti dalla L.R. 16/2002, i Progetti di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. 14/99, ed altre forme di attuazione.
2. Nel rispetto delle norme di tutela del territorio storico e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC può

prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino ad esempio:

- la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
- la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
- l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

CAPO 2°C ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO COMUNALE E AMBITI RURALI

Art.15 Limiti e vocazioni del territorio
--

Sulla base dello studio, redatto nell'ambito della redazione del Quadro Conoscitivo del PSC, ed in particolare dei risultati relativi agli aspetti storici, agronomici, geologici, idrogeologici ed idraulici del territorio, rappresentano riferimento primario per l'attuazione delle politiche di tutela e la definizione dei limiti e variazioni da porre e da considerare in merito alle trasformazioni del territorio in sede di POC, le seguenti tavole di sintesi, che costituiscono allegati al PSC:

- TAV B1 – Carta della vulnerabilità
- TAV B2 – Carta del rischio idraulico
- TAV B3 – Carta delle microunità di paesaggio
- TAV B4 – Carta agroecologica
- TAV B5 – Carta dei limiti
- TAV B6 – Carta dei principi insediativi

Art.16 Unità di Paesaggio Comunali (art. 28 PTCP)

1. Nell'ottica di cui al precedente art.15, la Tavola B3 del Quadro Conoscitivo, individua le "Unità di Paesaggio" di rango comunale, articolata mediante ulteriori approfondimenti e specificazioni di cui all'art. 28.c.3 del PTCP
2. Il territorio comunale è articolato in 5 unità di rango comunale:
 - Up.1 Aree di stretta pertinenza fluviale (aree golenali)
 - Up.2 Aree urbanizzate
 - Up.3 Aree agricole delle zone intervallive
 - Up.4 Aree agricole della bassa pianura
 - Up.5 Aree perigolenali o agricole intercluse
3. Le unità di Paesaggio Comunali sono inoltre da considerare strumenti conoscitivi e propedeutici per la definizione degli Ambiti Rurali e Sistemi ambientali

Art.17 Direttive e classificazioni del territorio rurale

1. Recependo gli obiettivi dell' art. 38 del PTCP, gli indirizzi di cui al comma 4, sulla base delle risultanze del Quadro Conoscitivo con particolare riferimento ai precedenti art.li 15-16, ai fini delle attività agricole il PSC individua e perimetra il territorio rurale nei seguenti ambiti rurali:
 - Aa1 Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale, con relativi Sub-Ambiti Aa1.1 – Aa1.2
 - Aa2 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
 - Aa3 Ambiti agricoli periurbani
 - Aa4.1 Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola
 - Aa4.2 Ambiti agricoli normali, con relativi Sub-Ambiti Aa4.2.1– Aa4.2.2 – Aa4.2.3
2. Le disposizioni normative relative agli "Ambiti" di cui al precedente comma 1, sono definite nei successivi articoli del presente Capo 2°C.
3. Per quanto riguarda i cambi d'uso il RUE ne definisce le modalità d'intervento; in ogni caso i cambi d'uso sono consentiti per tutti gli edifici esistenti negli ambiti rurali individuati dal PSC, semprechè esistenti alla data di adozione delle presenti norme e purchè non utilizzati ai fini della conduzione aziendale al momento della richiesta di permesso di costruire o di presentazione di DIA; fanno eccezione gli edifici esistenti negli "ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola", i quali in conformità all'art. 42 c.9 del PTCP, sono individuati con apposita simbologia nell'ambito della cartografia del POC come edifici non connessi con l'esercizio dell'attività agricola. I sopraccitati edifici individuati con apposita simbologia, sono suddivisi in due categorie:
 - Edifici esistenti non connessi a destinazione prevalentemente residenziale.
 - Edifici esistenti non connessi a destinazione produttiva.La destinazione agli usi indicati è ammessa nei termini di seguito esposti:
 - a) che venga istituito – mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico assoggettati a trascrizione nei pubblici registri immobiliari – il vincolo di inedificabilità abitativa e residenziale dei lotti dell'unità agricola di provenienza;
 - b) che i cambi di destinazione non diano luogo ad un aumento delle unità immobiliari residenziali in misura maggiore di tre. Alla domanda di permesso di costruire o DIA, il richiedente dovrà allegare una autocertificazione che attesti il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza esistenti alla data di adozione del RUE.

Art.18 Ambiti rurali di valore naturale e ambientale (Aa1)

1. Gli ambiti rurali di valore naturale e ambientale sono costituiti da aree dotate di particolare pregio e interesse sotto il profilo naturalistico ed ambientale del territorio comunale e pertanto sottoposte ad una speciale disciplina di tutela e a progetti di valorizzazione.
2. Gli obiettivi generali di tutela e di valorizzazione sono:
 - la tutela dell'ecosistema fluviale del fiume di cui alla tav. C1.7 art. 12 e tav. C6.1 art. 39 del PTCP;
 - il recupero di aree programmate delle zone sottoposte ai P.A.E., ai fini del restauro e valorizzazione dell'ecosistema, prioritariamente in funzione del miglioramento delle condizioni dell'ambiente fluviale e per il conseguimento del ripristino naturalistico e/o produttivo a fini agricoli;
 - incentivazione di attività culturali, di educazione ambientale, del tempo libero collegate alla fruizione ambientale e al recupero delle testimonianze storiche presenti e in rapporto con i centri abitati localizzati in contesti territoriali adiacenti.
3. Gli ambiti rurali di valore naturale e ambientale , sono suddivisi nei due sub – ambiti Aa1.1 – Aa1.2.
4. Il sub – ambito Aa1.1 comprende le zone di tutela degli "invasi ed alvei dei corsi d'acqua"; tale ambito è normato dal precedente art.6 (Invasi ed alvei dei corsi d'acqua) delle presenti norme, cui si rinvia.
5. Il sub – ambito Aa1.2, comprende le zone di tutela delle "fasce di tutela fluviale (fascia A – B); inoltre comprende: le aree golenali del torrente Enza"; le fasce laterali di ampiezza pari a 30 metri dei corsi d'acqua meritevoli di tutela; i corsi d'acqua pubblici. Tali sub ambiti Aa1.2 sono normati dal precedente art. 5, cui si rinvia.
6. In tali Ambiti sono consentiti Cambi d'uso, interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Risanamento Conservativo; sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti.

Art.19 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Aa2)

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Aa2) sono costituiti da aree ove la presenza di caratteri di particolare rilievo ed interesse sotto il profilo storico e ambientale, si integra armoniosamente con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e alla trasformazione del suolo; in particolare coincidono con le aree di tutela, recupero e valorizzazione finalizzate alla conservazione dei caratteri naturalistici e paesaggistici.
2. Per tali Ambiti (Aa2) valgono le norme del PTCP (tav. C6.1 art. 40) cui si rinvia.
3. Sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti per le attività consentite di cui all'art. 40 del PTCP, alle seguenti condizioni:

- a) Ampliamenti:** sono consentiti solo per barchesse o edifici di servizio, in coerenza con l'assetto tipologico, morfologico nel rispetto degli indirizzi di cui alla successiva lett. b).
- b) Nuove costruzioni:** sono consentite solo nel rispetto dei seguenti indirizzi generali:

- Nei nuovi edifici nel territorio rurale i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- a. cemento armato a "faccia a vista";
- b. rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- c. intonachi plastici di qualsiasi genere;
- d. chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- e. zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- f. 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. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

- 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.
- Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere preferibilmente realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale 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 di essenze autoctone.

Art.20 Ambiti agricoli periurbani di livello comunale (Aa3)

1. Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbanizzato in termini:
 - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
 - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
 - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali ambiti è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti solo interventi su edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con usi residenziali e/o a questi compatibili.
3. In tali ambiti sono comunque consentiti gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività pubbliche e/o private compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali....).
4. Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione può promuovere preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, attraverso la stipula di Accordi con i privati interessati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
5. Fermo restando il mantenimento della conduzione agricola dei fondi al fine promuovere attività integrative del reddito, sono consentite attività atte a:
 - soddisfare la domanda di attività ricreative per il tempo libero;
 - contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche di cui al Titolo 5° - Capo 5°B delle presenti Norme, e di servizi ambientali.
6. In tali ambiti il Comune può stabilire specifiche forme di compensazione e riequilibrio territoriali, attraverso gli strumenti di perequazione di cui al comma 3 dell'art. 15 della L.R. 20/2000.
7. Qualora gli ambiti agricoli periurbani siano compresi all'interno di PUA – quali aree di pertinenza ad ambiti per nuovi insediamenti – gli stessi concorrono all'attuazione dei comparti, e pertanto le

proprietà hanno il titolo per l'attuazione secondo le modalità prescritte dal successivo art. 24.2.

Art.21 Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola (Aa4.1)

1. Il PSC individua l'"ambito ad alta vocazione produttiva agricola", in considerazione della qualità agronomica di tale ambito territoriale.
2. Il PSC persegue la conservazione dell'integrità di questo ambito del territorio agricolo di pianura promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.
3. Il PSC attua politiche di sostegno all'attività agricola attraverso le norme del RUE, che disciplina le modalità di intervento, in particolare consentendo:
 - l'adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente utilizzato a fini aziendali
 - gli interventi di realizzazione di nuovi edifici aziendali, entro limiti definiti dal RUE.
 - la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, soltanto nei casi – previsti alla lett. C) dell'art.A-19 della L.R. 20/2000, in cui sia dimostrato che le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. Le nuove edificazioni saranno comunque inserite in un progetto unitario esteso all'intera "unità agricola" ove si dimostri la impossibilità a soddisfare i fabbisogni attraverso il recupero dei fabbricati esistenti.
5. Oltre all'attività agricola sono ammesse le seguenti attività di servizio e di prima trasformazione: caseifici, cantine sociali, controterzisti, raccolta e conservazione dei prodotti.
6. E' consentito il recupero abitativo degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola; le abitazioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola sono individuate mediante apposita simbologia nell'ambito della cartografia del POC e normate dal RUE; per tali edifici non sono in via generale ammessi ampliamenti, salvo che per necessari volumi tecnici.
7. Al fine di favorire la permanenza e l'ampliamento degli habitat naturali anche attraverso la creazione ed il ripristino di reti e corridoi ecologici, siepi e filari, il Comune può stabilire specifiche forme di compensazione, attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, e/o attraverso gli strumenti di prequazione di cui al comma 3 dell'art. 15 della L.R. 20/2000.
8. Appartiene a questo sub-ambito la "Zona di tutela delle strutture centuriate ed elementi della centuriazione" di cui al precedente art.10, cui si rinvia.

Art.22.1 Zone agricole normali (Aa4.2)

1. Sono costituite da aree agricole prive di particolari condizioni di limite; per tali aree valgono le disposizioni di cui al precedente art. 21.
2. Appartiene a questo sub-ambito la "Zona di tutela delle strutture centuriate ed elementi della centuriazione" di cui al precedente art.10 del RUE, cui si rinvia.

Art.22.2 Zone agricole normali: sub-ambito Aa4.2.1

1. Sono costituite da aree agricole che presentano alcune condizioni di limite che impongono alcune misure di controllo e di salvaguardia all'intervento edilizio.
2. In particolare si tratta di suoli che fessurano con ristagni d'acqua.
3. Per tali Sub-Ambiti, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art.21, l'intervento edilizio di nuova costruzione è subordinato al progetto esecutivo delle opere di fondazione e di una verifica specifica, con adeguata documentazione, sulla situazione idraulica della rete idrologica superficiale tale da garantire l'efficienza.

Le sopraccitate documentazioni devono far parte integrante del permesso di costruire o della DIA.

Art.22.3 Zone agricole normali di valore naturalistico: sub-ambito Aa4.2.2

1. Sono parti di aree agricole normali che presentano alcune condizioni di limite che impongono particolari condizioni di controllo e di salvaguardia all'intervento edilizio.
2. Tali aree coincidono con aree a rischio di ristagno d'acqua connesso al reticolo idrografico minore; per tali aree oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 22.2 commi 3-4, è richiesta una verifica della quota d'imposta dell'edificio rispetto alla quota naturale e un progetto esecutivo del sistema degli scarichi al fine di garantire un adeguato deflusso delle acque.
3. Tali aree coincidono inoltre con aree di salvaguardia naturalistica per alcuni tratti dei Canali Naviglia e Fumolenta, con riferimento alla tutela degli inquinamenti, alla salvaguardia dei regimi ideologici e alla difesa del suolo; per tali aree oltre alle disposizioni di cui al precedente punto 2, è fatto divieto di nuovi insediamenti per "allevamenti zootecnici intensivi" e "per attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici"; eventuali ampliamenti delle attività esistenti sono regolamentati dal RUE.

Art.22.4 Zone agricole normali di equilibrio ecologico o di valore paesaggistico: sub-ambito Aa4.2.3

1. Sono parti di aree agricole normali con caratteri di interesse ecologico o di salvaguardia a manufatti storici di valore ambientale, in particolare dei complessi rurali a corte di "Corte Marasini" e "Corte Bergamina".
2. In tali ambiti è consentito l'utilizzo agricolo, con il divieto di edificazione di qualsiasi nuova costruzione.

Art.23 Corridoi ecologici a livello comunale

1. Il Comune di Sorbolo non è interessato da "Corridoi Ecologici" di rango provinciale, secondo quanto definito dall'art. 29 del PTCP.
2. Le tavole di PSC e/o di POC possono individuare graficamente i corridoi ecologici.
3. I corridoi ecologici sono comunque sempre compatibili ed attuabili nei seguenti ambiti:
 - Aa1: Ambiti rurali di valore naturale e ambientale;
 - Aa2: Ambiti agricoli di valore paesaggistico;
 - Aa3: Ambiti agricoli periurbani;
 - Ambiti dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'art. 8 delle presenti norme.
4. All'interno dei corridoi ecologici potranno essere predisposti programmi e piani tesi al miglioramento ambientale del territorio, secondo i seguenti indirizzi:
 - salvaguardare i biotipi esistenti per la costituzione di una riserva di biomassa stabile;
 - operare il recupero dei biotipi potenziali, contenendo separazioni, recinzioni e barriere spaziali;
 - ricreare situazioni ambientali diversificate, favorendo le biodiversità;
 - incentivare diversità, capacità di filtro e rigenerazione all'interno di uno stesso ambiente;
 - stabilire nuove connessioni ecologiche, favorendo la continuità tra elementi, varchi e reti ecologiche diffuse;
 - promuovere l'attivazione di accordi agro-ambientali;
 - individuare precorsi pedonali e/o ciclabili pubblici;
 - recupero dei fabbricati esistenti ad usi residenziali o ad usi compatibili di cui al successivo art. 50.
5. Le azioni e gli interventi di cui ai precedenti commi 3-4 potranno essere attuati solo attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

6. All'interno degli "Ambiti Agricoli Periurbani", il POC può inoltre individuare "Corridoi ecologici" secondo le modalità di cui al precedente art. 20 comma 7.
7. I corridoi ecologici possono essere compresi anche all'interno dei perimetri degli ambiti NU e AP di cui al successivo art. 54; in tale caso la terminologia specifica assegnata dal RUE è "Fascia di ambientazione di rispetto all'abitato", la cui normativa è la stessa di cui ai precedenti commi; le "Fasce di ambientazione" concorrono all'attuazione dei comparti e pertanto le proprietà hanno il titolo per l'attuazione secondo le modalità prescritte dal successivo art. 24.2.

All'interno delle "Fasce di ambientazione", gli edifici residenziali esistenti possono essere recuperati tramite Ristrutturazione edilizia con usi residenziali e/o a questi compatibili, la cui Slu non concorre alla Slu definita di Comparto; inoltre le "Schede Urbanistiche" possono individuare usi specifici.

Parte II: STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Art.24 Rapporti con i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e modalità di attuazione

Art.24.1 Rapporti PUA E POC

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), con il POC, disciplinano gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, attraverso la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.
2. I PUA possono prevedere modifiche o integrazioni al POC; in tale caso si applicano le procedure di cui all'art.35 della L.R. 20/2000.
3. Si intendono Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.):
 - piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (artt 13 e seguenti L. 1150/1942) (P.P.)
 - piano per l'edilizia economica e popolare (L. 167/1962 e art. 35 e seguenti L.865/1971) (PEEP)
 - piano di lottizzazione di ufficio (art. 8 L. 765/1967) (PLU)
 - piano per gli insediamenti produttivi (art. 27 e seguenti L.865/1971) (PIP)
 - piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 27 e seguenti L.865/1971) (PdR)
 - programma integrato di intervento, di iniziativa pubblica o privata (art. 16 L. 179/1992) (PII)
 - programmi di recupero urbano (art. 11, comma 5, L. 493/1993) (PRU)
 - programmi di riqualificazione urbana (art. 2, comma 2, L. 179/1992 e DM LL.PP 21.12.1994 e L.R. 3.07.1998 n° 19) (PQU)
4. I Piani Particolareggiati (PP) definitivamente approvati e convenzionati, prima dell'adozione del RUE in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti PP di cui al comma 4, 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. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PP di cui ai commi 4 e 5 approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla L.R. 20/2000, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
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.
8. L'Amministrazione Comunale può deliberare la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi per qualunque zona del territorio comunale per motivate ragioni e per pubblico interesse; in particolare con delibera di Consiglio Comunale, il Sindaco può assoggettare a programma integrato d'intervento, piani particolareggiati e di recupero di iniziativa privata e pubblica; in ogni caso, con Delibera di Consiglio Comunale costituente variante al POC, il Sindaco può nell'ambito di P.P. e di P.D.R. di iniziativa privata individuare una quota parte di edilizia convenzionata, oltre a quanto definito nel successivo art.58 comma 5.
Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non proceda all'attuazione di interventi urbanistici attuativi nelle zone previste dal POC attraverso Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, o Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), o Piano delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i privati aventi titolo potranno procedere all'attuazione delle stesse attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

Art.24.2 Modalità di attuazione PUA

- 1 L'inserimento dell'area interessata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nel POC, fatto salvo quanto definito al precedente art.24.1 comma 8 e fatto salvo quanto più sotto precisato, equivale all'autorizzazione comunale ai proprietari, o aventi titolo, alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'intero "Comparto" così come individuato dal POC e/o dalla "Scheda Norma" di cui al successivo art.54.
Il POC potrà prevedere la realizzazione anche parziale dell'intervento; anche in questo caso tuttavia il Piano Urbanistico Attuativo dovrà riguardare l'intero Comparto, specificando la localizzazione della Slu realizzabile, come da previsioni del POC e/o della Scheda norma. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo sia effettuata da tutti i proprietari (od aventi

- titolo) delle aree ricomprese nel perimetro delimitante l'area di trasformazione.
- 2 In conformità all'obiettivo di "Perequazione urbanistica" di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, tutte le proprietà interessate dal PUA concorrono all'attuazione del PUA con una quota percentuale di Slu (Superficie Lorda Utile) e proporzionalmente alla superficie di proprietà e in conformità ai successivi art.54 comma 2 e art. 72 comma 6 delle presenti norme.
 - 3 Nell'ipotesi che la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo non coinvolga tutte le proprietà delle aree è necessaria la previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'istanza di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo per essere accolta dovrà essere corredata dalla prova sia dell'avvenuta notifica dell'intenzione di dare attuazione al piano ai restanti proprietari, sia dell'invito agli stessi di aderire alla presentazione del piano entro trenta giorni dalla notifica dell'invito. Conseguentemente, la richiesta di autorizzazione dovrà essere inoltrata al Comune dopo che si trascorso quest'ultimo termine.
 - 4 Il Comune, con l'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, stabilirà i termini entro cui il relativo progetto, composto anche dallo schema di convenzione, dovrà essere presentato al protocollo comunale.
 - 5 Nell'ipotesi prevista nel precedente comma 3, il deposito del progetto del Piano Urbanistico Attuativo presso la segreteria comunale per il decorso del termine per le eventuali osservazioni od opposizioni, potrà essere consentito solamente se al progetto sarà stata allegata la prova della sua avvenuta notifica ai restanti proprietari, o aventi titolo, assieme all'invito agli stessi di aderire al progetto entro sessanta giorni dalla notifica del medesimo. Conseguentemente il deposito del progetto del piano e la prosecuzione del procedimento di sua approvazione potranno avere luogo solo dopo che sia trascorso il termine sopra indicato.
 - 6 E' facoltà del Comune, in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, consentirne l'attuazione per "Stralci Funzionali Autonomi", nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 7.
 - 7 Con il provvedimento di attuazione del PUA il Comune potrà altresì fissare un termine per la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti. Detto termine dovrà essere contenuto in un apposito invito da notificare anche agli eventuali proprietari, od aventi titolo, non presentatari del progetto di piano attuativo, con l'invito ad attivarsi per dare attuazione al piano particolareggiato entro e non oltre novanta giorni dalla notifica. Decorso inutilmente questo termine, previa la fissazione di un ulteriore termine di sessanta giorni, nell'ipotesi di perdurante inerzia dei proprietari predetti, il Comune potrà decidere di dare al piano urbanistico attuativo valore ed efficacia di piano di iniziativa pubblica, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 115/1942, dall'art. 13 della L. n°10/1977, dall'art. 28 della L.n° 457/1979.
 - 8 L'attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo, rispetto al riferimento di POC e/o della Scheda Norma, è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) siano garantiti in proporzione i parametri urbanistici fissati per l'intera area di intervento;
 - b) sia garantita in proporzione la quota di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;
 - c) siano rispettati i contenuti prescrittivi come definiti nelle "Schede Norma";
 - d) l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata agli impianti a rete esistenti;
 - e) il sistema delle urbanizzazioni a rete sia dimensionato sull'intera area di intervento;
 - f) la Slu e le aree per standard siano almeno il 20% di quelle previste complessivamente nell'area di intervento.
9. La distribuzione tra operatori e Amministrazione Comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali, viene effettuata sulla base di un computo metrico estimativo delle opere previste nel progetto esecutivo delle stesse, all'atto della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alla L.10/1977 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con delibera del Consiglio comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).
10. I perimetri dei Comparti Attuativi e dei PUA e l'unità minima di intervento, sono definiti al successivo [art. 122](#).
11. I rapporti fra PUA e "Schede Norma" e attuazione del POC, sono regolati dal successivo [art. 54](#).

Art.25 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie, obbligo analisi geologiche ed edifici condonati

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o DIA qualora si verificano 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 di cui al successivo [art. 67](#) 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 è inoltre richiesto che risulti approvato il PUA al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione e che la relativa convenzione sia stata sottoscritta.
3. Secondo quanto definito dal D.M. 11/03/1988 per ogni intervento edificatorio dovranno essere effettuate specifiche analisi geologiche e geotecniche. Per le ristrutturazioni e gli ampliamenti occorrerà verificare la compatibilità delle fondazioni e l'idoneità dei terreni in funzione degli incrementi e delle distribuzioni dei carichi. I risultati di tale analisi saranno riportati in specifica relazione a firma del tecnico abilitato.
4. Gli edifici condonati secondo le normative nazionali alla data di adozione del RUE possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina di ambito sulla quale insistono.

Questi edifici, purchè nel rispetto della disciplina di ambito possono essere ristrutturati anche con demolizione e ricostruzione al fine di una migliore integrazione con gli edifici contermini; essere sostituiti con traslazione della superficie e del volume condonati per venire accorpati ad altro edificio esistente nel lotto di pertinenza, fatti salvi i distacchi previsti dal codice civile, o per essere conformi alle norme e ai regolamenti vigenti. Fatto salvo per le prescrizioni degli standard urbanistici.

Art.26 Definizioni preliminari dei termini utilizzati negli strumenti urbanistici
--

1. Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
 - da un "Ambito" o "Sub-Ambito";
 - da una Zona o insieme di "Zone di tutela";
 - da "Aree";
 - da "Comparti"
 - da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. Ambito o "Sub-Ambito" è una porzione di territorio individuata dal PSC e dal POC, non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri

progettuali assegnati dal PSC (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) a tali porzioni di territorio, in base alla L.R. 20/2000.

Gli "Ambiti" e i "Sub-Ambiti" sono sempre individuati nella cartografia del piano con specifiche perimetrazioni e/o con campiture grafiche.

3. La zona di tutela è una porzione di territorio, che costituisce il campo di applicazione di una norma generalmente non determinata dal Piano stesso, bensì da strumenti sovraordinati preesistenti: leggi, regolamenti, vincoli apposti da autorità diverse o da Piani sovraordinati.

Talune zone di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc.

4. Area è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. Comparto è una porzione di territorio individuata dal RUE o dal POC non per attributi propri, né per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.
- 5.1 Si definisce Comparto attuativo, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
- 5.2 Ai comparti attuativi si applicano le norme di cui all'Art. 23 della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art.27 Destinazioni d'uso o Funzioni

1. Le destinazioni d'uso o funzioni sono definite dalle seguenti categorie e sottocategorie d'uso:
 - Ua) funzioni agricole
 - Ua1) Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
 - Ua2) Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
 - Ua3) Attività zootecniche aziendali (non intensivo)
 - Ua4) Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli compresi i caseifici
 - Ua5) Coltivazioni in serre fisse
 - Ua6) Attività agrituristiche – turismo rurale
 - Ua7) Esercizio e noleggio di macchine agricole
 - Ua8) Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

- Ub) Funzioni per attività specializzate del settore agricolo
 - Ub1) Allevamento zootecnico intensivo
 - Ub2) Impianti per la piscicoltura

- Uc) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - Uc1) Attività manifatturiere industriali o artigianali
 - Uc2) Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero compresi i caseifici
 - Uc3) Attività estrattive
 - Uc4) Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
 - Uc5) Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

- Ud) Funzioni direzionali
 - Ud1) Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
 - Ud2) Attività espositive, fieristiche e congressuali

- Ue) Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano
 - Ue1) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
 - Ue2) Artigianato dei servizi agli automezzi
 - Ue3) Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

- Uf) Funzione residenziale
 - Uf1) Residenza
 - Uf2) Residenza collettiva

- Ug) Funzioni commerciali
 - Ug1) Esercizi commerciali di vicinato (SV: fino a 150 mq)
 - Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV: da 150 a 800 mq)
 - Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare (SV: da 150 a 800 mq)
 - Ug3a) Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV: da 800 a 1500 mq)
 - Ug3b) Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare (SV: da 800 a 1500 mq)
 - Ug4) Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
 - Ug5) Distribuzione carburanti per uso autotrazione

- Ug6) Pubblici esercizi
- Ug7) Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

- Uh) Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo
 - Uh4) Attività ricettive alberghiere
 - Uh5) Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
 - Uh6) Campeggi e villaggi turistici
 - Uh7) Attività ristorative

- Ui) Funzioni di servizio e assimilabili
 - Ui1) Studi professionali e piccoli uffici in genere
 - Ui2) Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
 - Ui3) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
 - Ui4) Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
 - Ui5) Attività sanitarie
 - Ui6) Attività di parcheggio

- Uj) Servizi sociali di base
 - Uj1) Attività di interesse comune di tipo civile
 - Uj2) Attività di interesse comune di tipo religioso
 - Uj3) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - Uj4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Funzioni speciali

- Um) Infrastrutturazione tecnologica.
 - Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti
 - Um2) Impianti per l'ambiente
 - Um3) Impianti di trasmissione (via etere)

- Un) Infrastrutturazione per la mobilità e varie
 - Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
 - Un2) Mobilità veicolare

- Un3) Mobilità ferroviaria
- Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- Un5) Parcheggi pubblici in sede propria
- Un6) Attrezzature cimiteriali
- Un7) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- Un8) Opere per la tutela idrogeologica
- Un9) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

2. - Per "categorie d'uso" si intendono le voci indicate con la sola lettera:

- Ua – Funzioni agricole
- Ub – Funzioni per attività specializzate del settore agricolo
- Uc – Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
- Ud – Funzioni direzionali
- Ue – Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano
- Uf – Funzione residenziale
- Ug – Funzioni commerciali
- Uh – Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo
- Ui – Funzioni di servizio e assimilabili
- Uj – Servizi sociali di base
- Um – Infrastrutturazione tecnologica
- Un – Infrastrutturazione per la mobilità e varie

- Per "sottocategorie d'uso" si intendono le corrispondenti voci indicate con lettera e numero.

3. Fermo restando quanto definito dall'art. 26 della L.R. 31/2002, per "mutamento di destinazione d'uso" si intende il mutamento da diverse "categorie d'uso"

Parte III: **DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO
RURALE E PER IL SISTEMA
INSEDIATIVO E
REGOLAMENTAZIONE
URBANISTICA DEGLI INTERVENTI
EDILIZI DISCIPLINARI E NON DAL
P.O.C (art 4.2 comma 6 RUE)**

TITOLO 3°: TERRITORIO RURALE

CAPO 3°A INTERVENTI ORDINARI

Art.28 Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, sono consentite le funzioni agricole propriamente dette:

- | | |
|------|---|
| Ua1) | Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale |
| Ua2) | Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature |
| Ua3) | Attività zootecniche aziendali (non intensivo) |
| Ua4) | Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli compresi i caseifici |
| Ua5) | Coltivazioni in serre fisse |

Fatto salvo quanto specificato nel RUE in particolare al Titolo 2° e al Titolo 3°, capo 3°B e nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, sono consentiti i seguenti usi:

- | | |
|-------|---|
| Ua6) | Attività agrituristiche – turismo rurale |
| Ua7) | Esercizio e noleggio di macchine agricole |
| Ua8) | Allevamenti speciali e attività di custodia di animali |
| Ua9) | Allevamento zootecnico intensivo |
| Ua10) | Impianti per la piscicoltura |
| Um1) | Reti tecnologiche e relativi impianti |
| Um2) | Impianti per l'ambiente |
| Um3) | Impianti di trasmissione (via etere) |
| Un2) | Mobilità veicolare |
| Un5) | Parcheggi pubblici in sede propria |
| Un6) | Attrezzature cimiteriali |
| Un7) | Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile |
| Un8) | Opere per la tutela idrogeologica |
| Ug5) | Distribuzione carburanti per uso autotrazione |

Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati nei successivi articoli, i seguenti ulteriori usi:

- | | |
|------|----------------------|
| Uf1) | Residenza |
| Uf2) | Residenza collettiva |

Ug1)	Esercizi commerciali di vicinato
Ug6)	Pubblici esercizi
Ue1)	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
Ui1)	Studi professionali e piccoli uffici in genere
Ui2)	Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
Ui3)	Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
UI1)	Attività di interesse comune di tipo civile
UI2)	Attività di interesse comune di tipo religioso

2. In conformità ai commi 2 lett. A e 3 dell'art. 29 della L.R. 20, gli interventi in territorio rurale non sono soggetti al POC e possono essere attuati per interventi edilizi diretti, fatto salvo quanto prescritto ai successivi [art. 42-45](#), e quanto definito all'art. 47 (P.d.R.) del RUE.

3. Articolazione della normativa:

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti: [art. 29-30](#).

Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi Ua2 – Ua3 – Ua4 – Ua5 – Ua7 si rimanda al Capo 3°B.

Per gli interventi in relazione all'uso Ug5 (distributori di carburanti) si rimanda all'[art. 85](#)

Per gli interventi in relazione all'uso U28 (allevamenti intensivi) si rimanda all'[art. 45](#).

Per gli interventi in relazione all'uso U29 (attività estrattive) si rimanda all'[art.31](#).

Per gli interventi in relazione all'uso Ug8 (allevamenti speciali) si rimanda all'[art.33](#).

Per gli interventi in relazione agli usi Um1 – Um3 (reti tecnologiche e impianti di trasmissione) si rimanda al Capo 5°D.

Per gli interventi in relazione all'uso Um2 (impianti dell'ambiente) si rimanda all'[art. 32](#).

Per gli interventi in relazione all'uso Un2 (strade) si rimanda al Capo 5°C.

Per gli interventi in relazione all'uso Un6 (cimiteri) si rimanda all'[art.90](#).

Per gli interventi in relazione all'uso Un7 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si rimanda all'[art.32](#).

Per gli interventi in relazione all'uso Un8 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'[art.34](#).

Art.29 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti e non soggetti a vincoli di tutela
--

1. Interventi edilizi di recupero: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del successivo [art. 30](#) sono ammessi gli interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.

2. Interventi di Cambio d'uso (CD): è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD in conformità ai commi successivi e per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

	Tipologia e funzioni esistenti alla data di adozione del PSC - RUE	Destinazioni d'uso ammissibili
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi, a tipologia storica la cui esemplificazione è indicata nella Scheda Tipologica di cui all'allegato A.	USI: Ua1,a6, a8; f1,f2; e1; g6; h1,h2; i1,i2; l1,l2.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili a tipologia storica la cui esemplificazione è indicata nella Scheda Tipologica di cui all'allegato A.	USI: Ua1,a2,a3,a4,a6,a7,a8. E' comunque ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia superficie non residenziale (Snr).
	Edifici di nuova costruzione con esclusione dei tipi A-B	
C	Edifici accessori pertinenti non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenti alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	Usi: Uc1,c2,c4,c5; Ua6,a7,a9. 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).	Usi: Ug1,g6; e1; i1,i2,i3; l1,l2; h1,h2. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
F	Edifici religiosi.	Usi : i2,l2
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento.	Usi : Ug5
H	Serre	Usi : Ua5

3. (PSC) I cambi d'uso di cui al precedente comma sono consentiti per tutti gli edifici esistenti negli ambiti rurali individuati dal PSC, semprechè esistenti alla data di adozione delle presenti norme e purchè non utilizzati ai fini della conduzione aziendale al momento della richiesta di permesso di costruire o di presentazione di DIA; fanno eccezione gli edifici esistenti negli "ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola", i quali in conformità all'art 42 c.9 del PTCP, sono individuati con apposita simbologia nell'ambito della cartografia del POC come edifici non connessi con l'esercizio dell'attività agricola. I sopraccitati edifici individuati con apposita simbologia, sono suddivisi in due categorie:

- Edifici esistenti non connessi a destinazione prevalentemente residenziale, per gli usi di cui alle lettere A-B-C-E del precedente comma 2.

- Edifici esistenti non connessi a destinazione produttiva, per i quali sono consentiti gli usi di cui alla lettera D del precedente comma 2.
4. (PSC) La destinazione agli usi indicati è ammessa nei termini di seguito esposti:
 - a) che venga istituito – mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico assoggettati a trascrizione nei pubblici registri immobiliari – il vincolo di inedificabilità abitativa e residenziale dei lotti dell'unità agricola di provenienza, così come definita e riconosciuta in applicazione dell'art. 36 delle presenti norme;
 - b) che i cambi di destinazione non diano luogo ad un aumento delle unità immobiliari residenziali in misura maggiore di tre. Alla domanda di permesso di costruire o DIA, il richiedente dovrà allegare una autocertificazione che attesti il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza esistenti alla data di adozione del RUE.
 5. 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.
 6. Il cambio d'uso da uso Ua1 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art. 10, comma terzo della legge 10/77.
 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, aventi una SLU inferiore a mq. 130 sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SLU massima, con mantenimento dell'uso abitativo. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n.47/85 e n.724/94 sul condono edilizio.
 8. Requisiti soggettivi
I titoli abilitativi (Permesso di costruire - DIA) per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere Ua1, sono rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale per uso Ua1.
In tutti gli altri casi i titoli abilitativi sono rilasciati a qualunque soggetto avente titolo.
 9. Attività agrituristiche e turismo rurale (uso Ua6).

- L'uso Ua6 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti, in conformità alla legislazione regionale vigente.
 - Le modalità di intervento sono normate alla L.R. 26/1994 e s.m., cui si rinvia.
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 4°B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui alla successiva Parte III, Capo 8°B.
11. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti
- Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono soggetti a "ripristino tipologico" di cui al successivo **art. 105** lett.e), nei soli seguenti casi:
- che siano non individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico – architettonico come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
 - 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 demolizione;
 - che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.
12. Ad eccezione degli edifici di cui al precedente comma 11, gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche tradizionali, sono comunque soggetti a Ristrutturazione Edilizia – anche se non individuati cartograficamente – in conformità al successivo **art. 127.3**.
13. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione
- Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia o DIA o Autorizzazione in corso di validità è ammesso il rilascio di nuove concessioni per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SLU rispetto alla concessione già rilasciata.
14. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
15. Per gli edifici di cui al presente articolo e oggetti di cambio d'uso, dovrà inoltre essere presentato, in sede di permesso di costruire o DIA, un adeguato progetto fognario di smaltimento delle acque nere, consistente o nell'immissione della fognatura comunale o in un impianto di depurazione o attraverso impianti di ossidazione o di fitodepurazione; in ogni caso è fatto obbligo di verificare lo stato dei corsi d'acqua ricettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui, in modo che il corpo ricettore sia adeguato alla quantità di scarichi trattati prodotti.
16. Per le funzioni di servizi pubblici e di ristorazione è fatto obbligo l'approvvigionamento idrico a mezzo di acquedotto e della verifica

di un corretto smaltimento dei reflui, così come definito dal precedente punto 15 tale da non aggravare la situazione ambientale dell'uso originario.

17. Per gli edifici produttivi (di cui alla lettera D, comma 2 del presente articolo) con attività esistente alla data di adozione delle presenti norme, sono consentite ulteriori superfici coperte derivate da esigenze igienico-sanitarie di sicurezza, nella misura previste da legislazioni vigenti e/o da autorità sovracomunali; in tal caso le sopraccitate superfici coperte sono soggette a permesso di costruire con obbligo di atto d'obbligo unilaterale in cui deve essere dichiarata che in caso di cessazione dell'attività esistente le sopraccitate superfici coperte dovranno essere contestualmente demolite. In ogni caso le sopraccitate superfici coperte non potranno in alcun caso essere utilizzate per usi/funzioni diverse da quelle collegate con l'attività esistente di cui al presente articolo.

Art.30 Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Interventi edilizi: per gli edifici che sono stati riconosciuti di interesse storico-architettonico di cui al precedente [art.11](#) punto 3 o di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al precedente [art.11](#) punto 4 e che sono stati quindi tutelati ai sensi del successivo [Capo 4° A](#), sono ammessi gli interventi di manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e Risanamento Conservativo, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascun tipo di intervento – di cui al successivo [art. 105](#) lett. a-b-c-d-f, 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 3°A](#) in relazione alla tipologia dell'edificio.
3. Si applicano inoltre i commi 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16 dell'articolo precedente 29.

Art.31 Interventi di modificazione morfologica del suolo a fine agricolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica a fini agricoli 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.
Non rientrano in detti interventi i significativi movimenti di terra e i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli, di cui al successivo [art. 105](#) lett. m.

2. Tali interventi sono sottoposti a permesso di costruire, 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 idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
4. Le attività estrattive (uso Uc3) 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 (capi 4°A e 4°B). 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.32 Impianti per l'ambiente. Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza e la protezione civile

1. In relazione all'uso Um2 (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 al successivo [art.87](#).
2. In relazione all'uso Un7 (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. al successivo art.67.

Art.33 Allevamenti speciali e custodia di animali

Per l'uso Ua8 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 al permesso di costruire e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art.34 Opere per la tutela idrogeologica

In relazione all'uso Un8 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.35 Attrezzature ricreative e sportive in ambito rurale

In relazione agli usi Ui2, Ui3, Ui4, (attrezzature 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; dette aree per attrezzature ricreative e sportive esistenti sono cartografati nelle tavole di POC.

Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base di specifici accordi con i privati interessati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, nei soli ambiti agricoli periurbani Aa3), con esclusione comunque di nuove costruzioni

CAPO 3°B INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art.36 Articolazioni - definizioni
--

1. Articolazione del territorio rurale

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti ambiti e sub-ambiti in conformità all'art. 17 delle presenti norme:

- Ambiti Aa1: Ambito agricolo di valore naturale e ambientale, con relativi Sub-Ambiti Aa1.1 – Aa1.2
- Sub-ambiti Aa2: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- Ambiti Aa3: Ambiti agricoli periurbani
- Ambiti Aa4: Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, con relativi Sub-Ambiti Aa4.1 – Aa4.2 – Aa4.3 – Aa4.4.

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 di permesso di costruire o DIA finalizzate 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 permesso di costruire o DIA, dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di permesso di costruire o DIA, 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 di norma 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. Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
5. Superficie agricola utilizzata (SAU) - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla Carta Tecnica Regionale e/o quantificata secondo misura catastale.
6. Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)⁽¹⁾
Si considera IATP ai sensi della L.R. 5/5/1977 n. 18 e successive modificazioni, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
7. Centro aziendale agricolo
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

¹ Imprenditore agricolo a titolo principale: si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

Art.37 Unità agricola: applicazione dei parametri normativi

1. L'unità agricola da considerare ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni anche non contigui di pertinenza di ciascuna azienda agricola.
2. In caso di unità agricola insistente in parte nel comune di Sorbolo e in parte in comune confinante, per l'edificazione dell'area del comune di Sorbolo può essere computato, in base agli indici del RUE, anche il terreno ricompreso in altro comune. In tal caso il comune di Sorbolo notificherà il rilascio del permesso di costruire al comune confinante.
3. Per il riconoscimento dell'unità agricola si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda alla data di adozione del RUE come attestata dalla documentazione catastale e/o da atti di compravendita.
4. Le superfici utili relative alle costruzioni esistenti sull'unità aziendale come definita dal comma 1 debbono essere computate nel calcolo degli indici di fabbricabilità ammessi.
5. In deroga da quanto previsto dal successivo art. 39 c. 4 qualora l'unità aziendale sia frazionata dopo la data di adozione del RUE gli interventi finalizzati alla realizzazione di una nuova unità agricola si attuano applicando i parametri di edificazione fissati dalle presenti norme: dalla potenzialità edificatoria, così determinata, dei singoli poderi ottenuti dall'originaria unità agricola va scomputata la SLU dei fabbricati insistenti sul singolo podere risultante dal frazionamento.
6. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi fabbricati e per l'attuazione di interventi comportanti aumento di SLU è subordinato alla sottoscrizione e alla trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore di atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area dell'unità agricola asservita all'edificazione.

Art.38 Usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi Ua1, Ua2, Ua3, Ua4, Ua7 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Slu di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo l'approvazione del PRG previgente (del G.R. n° 2745 del 16/06/1992) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del permesso di

costruire o DIA, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio.

Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori permessi di costruire o DIA solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Nei nuovi interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio della del permesso di costruire o DIA è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate concessioni per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Slu degli edifici già concessi.

Art.39 <u>Interventi per la realizzazione di fabbricati per residenza di imprenditori agricoli a titolo principale (uso Ua1)</u>
--

1. Modalità di attuazione

I soli edifici di abitazione di nuova edificazione ammessi nel territorio rurale sono quelli necessari a soggetti aventi titolo, appartenenti ad un'unità agricola di cui all'art. 36 delle presenti norme e ai conseguenti soggetti aventi titolo. Tali edifici comunque devono essere progettati in connessione architettonica e funzionale, ma non necessariamente in aderenza, con gli immobili necessari allo svolgimento delle attività produttive medesime.

2. Parametri edilizi

Per gli edifici di abitazione a servizio di unità agricole, la residenza è ammessa in applicazione dei seguenti parametri: per ogni unità agricola e per una superficie minima (SF) di 3 ha:

Uf (Utilizzazione fondiaria) = proporzionalmente variabile da 0,04 a 0,02 mq/mq a partire da una superficie minima (Sf) di interventi pari a 3 ha e con limite massimo di SLU pari a mq 500

H massima: 7,5 ml in gronda e 9,5 in colmo

VI (visuale libera): 0,5

3. Ulteriori prescrizioni

Per le unità agricole già dotate di edifici di abitazione per gli addetti all'agricoltura, la cui natura sia comprovata sia dall'iscrizione alla Camera di Commercio, sia dal certificato di versamento dei contributi previdenziali obbligatori, sono ammessi in via prioritaria, la ristrutturazione ed il risanamento conservativo, anche con aumento di superficie lorda utile (così come previsto nel secondo comma del presente articolo) delle costruzioni esistenti nonché la demolizione con ricostruzione anche con diversa ubicazione, purchè il nuovo edificio sia progettato e realizzato in connessione funzionale con gli edifici

rustici, a condizione che questi non siano compresi negli ambiti individuati nelle tavole del PSC e POC con apposito simbolo e corrispondenti al censimento degli edifici rurali soggetti a tutela.

4. Nel caso di creazione di nuove unità agricole, ove queste risultino prive dell'abitazione, l'autorizzazione a realizzare l'abitazione rurale è subordinata alla certificazione di cui al comma precedente e all'esistenza o alla preventiva realizzazione dei fabbricati di servizio (uso Ua2) costituenti nel loro insieme l'unità agricola.

Art.40 Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'<u>attività di coltivazione agricola</u> (uso Ua2)
--

1. Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione

Di norma 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 edilizi:
 - SAU min. = 3 ha;
 - $U_f = 0,025 \text{ mq/mq}$
 - H massima = 7,5 m in gronda e 10,0 in colmo, con pendenza delle coperture non inferiori al 30%; per i silos sono consentite altezze maggiori, in relazione alle esigenze funzionali.
3. Tramite PSA (Piano di sviluppo Aziendale) è possibile:
 - derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo di 1,0 ha;
 - superare il parametro di U_f unitaria fino a $0,035 \text{ mq/mq}$
4. Il PSA regolato dal successivo art. 123.1 e con riferimenti all'art. 42 comma 4 del PTCP è consentito solo negli Ambiti ad alta vocazione agricola, sub-Ambiti Aa4.1 – Aa42.
5. Distanze:

Distanza minima dai limiti di zona agricola: 10 m.

Art.41 Interventi per la realizzazione di fabbricati per le <u>attività zootecniche aziendali non intensive</u> (uso Ua3)

1. Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli: Aa1, Aa2, Aa3.
2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini-suini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria.

3. Modalità di attuazione:

di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. Qualunque richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.

4. Limiti per attività zootecniche aziendali non intensivi

Per attività zootecniche aziendali non intensivi si intendono:

- per i bovini una dimensione massima di 4 bovini equivalenti (c.b.e.) per ettaro con riferimento all'intera SAU
- per i suini, allevamenti fino a 20 capi suini equivalenti (c.s.e.)¹

5. Parametri edilizi per allevamenti bovini e suini:

- SAU minima dell'unità agricola: 20 ha; fatte le Aziende esistenti alla data di adozione della presente norma, per la quale la SAU minima è stabilita in 10 ha
- Slu massima = 2000 mq;
- Slu = 100 mq/hq per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m e 10,0 in colmo, con pendenza delle coperture non inferiori al 30%.

6. Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, ovini, ecc):

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha;
- Slu massima = 1000 mq
- Slu = 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 e 10,0 in colmo, con pendenza delle coperture non inferiori al 30%.

7. Tramite PSA è possibile:

- Derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini e suini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
- Superare il parametro di Slu unitaria del 20%.
- Il PSA, regolato dal successivo art. 123.1 e con riferimento all'art. 42 comma 4 del PTCP, è consentito solo negli Ambiti Aa4.1 Aa4.2.

8. Distanze:

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

¹ 1 c.s.e.= capo suino dal peso medio di 80 kg

1 capo da ingrasso = 1 c.s.e.

1 scrofa = 4,5 c.s.e.

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

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

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato e urbanizzabile: 500 ml.

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, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Art.42 Interventi per <u>attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso Ua4), in territorio rurale</u>
--

1. In relazione all'uso Ua4 in territorio rurale sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (ai sensi del Capo 4° A), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti tecnologici non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

2. Interventi Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni e parametri di cui ai successivi commi;
L'inserimento nel POC è comunque condizionato:

- Alla Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) di cui alla L.R. 16/11/2000 n.35 e s.m. pur se tali attività presentano limiti inferiori a quelli previsti dagli allegati B2.25-26-31-33 della stessa L.R. 35/2000;
- a verifiche specifiche di cui all'art. 55 comma 2 delle presenti norme; tali verifiche sono a carico dei soggetti proponenti e sono sottoposte ai pareri di ARPA e AUSL e Amministrazione Comunale.

Questi insediamenti sono comunque consentiti solo tramite piani per insediamenti previsti all'art.27 della Legge 865/1971, nei soli Ambiti rurali Aa4.1-Aa4.2 e comprendono:

- a) strutture per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti lattiero caseari;
- b) mulini e mangimifici;
- c) cantine e industrie per la lavorazione dei mosti con esclusione della distillazione e della produzione di enocianina;
- d) strutture per la lavorazione, conservazione e commercializzazione delle produzioni vegetali quali industrie conserviere, frigoriferi, magazzini e strutture per attività similari;
- e) rimesse ed officine per la manutenzione, riparazione e deposito macchine agricole ad uso aziendale o interaziendale.

3. In questi insediamenti devono essere presenti tutte quelle infrastrutture che garantiscono la protezione delle falde acquifere.

4. Gli interventi previsti, con esclusione delle rimesse di cui alla lett. e), devono rispettare i seguenti indici:

Sm= Superficie minima di intervento: mq 5.000

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq
di cui un massimo di mq 180 di superficie lorda utile (Slu) per l'alloggio di custodia;

Distanze dei fabbricati: - dalle strade: m 20
- dai confini: m 10;

Dovranno in ogni caso essere posti ad una distanza minima dalla perimetrazione del territorio urbanizzato e urbanizzabile, individuate in cartografia di PSC:

caseifici: 500 ml

mulini – mangimifici: 300 ml

Aree di servizio: parcheggi 10% della superficie totale del lotto.

Le aree residue del lotto dovranno essere attrezzate a verde con alberi di alto fusto con densità di un albero ogni 50 mq di superficie non utilizzata; la messa a dimora degli alberi il cui progetto è parte integrante della concessione deve essere realizzata prima del certificato di abitabilità.

5. Le rimesse ed officine per macchine agricole di cui alla lettera e) devono rispettare i seguenti indici:

Sm = superficie minima di intervento: 2000 mq

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq di cui un massimo di mq 180 di superficie lorda utile (Slu) per l'alloggio di custodia;

VI = indice di visuale libera: 1 con distanze minime dei fabbricati: dalle strade m 10, dai confini m 5.

Aree di servizio: parcheggi 10% della superficie totale del lotto.

Le aree residue del lotto dovranno essere attrezzate a verde con alberi di alto fusto con densità di un albero ogni 50 mq di superficie non utilizzata con le stesse condizioni di cui al precedente comma.

Art.43 Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso Ua5)

1. In serra fissa: si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante strutture prevalentemente vetrate o simili, destinate alla coltivazione di colture specializzate; si intendono serre fisse, anche le serre, che pur con strutture mobili o semimobili, hanno un'altezza massima, in colmo o in chiave di volta, superiore a 2,5 ml.

2. Modalità di attuazione:

di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

3. Parametri edilizi:

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;
Slu massima = 1.000 mq

Art.44 Interventi connessi all'esercizio e nolegg di macchine agricole (uso Ua7)

1. Per l'uso Ua7 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 4° A). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC solo negli ambiti rurali Aa4 – Aa5 e/o quantificati secondo visure catastali.
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.

Art.45 Allevamenti zootecnici intensivi o industriali per allevamenti suini e bovini, polli o di zootecnia minore (uso Ub1)

1. Per l'uso Ub1 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° A). Ad eccezione degli allevamenti di suini comunque esclusi, gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi.
L'inserimento nel POC è comunque condizionato:
 - alla procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A) di cui alla L.R. 16/11/2000 n° 35 e s.m., pur se tali attività presentano limiti inferiori a quelli previsti dagli allegati B.3.1 – B.3.2;
 - a verifiche specifiche di cui all'art. 55 comma 2 delle presenti norme; tali verifiche sono a carico dei soggetti proponenti e sono sottoposte ai pareri di ARPA e AUSL e Amministrazione Comunale.
2. Allevamento zootecnico intensivo o industriale: si definisce intensivo o industriale un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo supera i parametri di cui al precedente art.41 comma 4.
Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:
3,5/UBA/ha nel 1993

3,0/UBA/ha	"	1994
2,5/UBA/ha	"	1995
2,0/UBA/ha	"	1996

3. Gli insediamenti di cui al precedente comma sono consentiti, tramite piani per insediamenti previsti all'art. 27 delle Legge 865/1971 nei soli Ambiti rurali Aa4.1-Aa4.2 e si dovranno rispettare i seguenti indici:

Sm = superficie minima di intervento: 10.000 mq ; 5.000 mq per polli o zootecnia minore;

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq ;

Distanze minime dei fabbricati: - dalle strade: 20ml;
- dalle abitazioni: 30 ml;
- 1.500 ml dalla perimetrazione del territorio urbanizzato e urbanizzabile, individuato nelle tavole di PSC.

Aree di servizio: parcheggi esterni: 15% della superficie totale del lotto, parcheggi interni: 20% della superficie del lotto netto.

4. Il rilascio di qualsiasi permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta provinciale degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio del permesso di costruire è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.

5. Abitazioni di custodia

Per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla Slu consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di ma 120 di Slu destinata ad uso Ua1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a m 30.

6. Mitigazione dell'impatto visivo

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio di concessione è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art.46 Impianti per la piscicoltura (Ub2)

Nel territorio Comunale di Sorbolo non sono consentiti impianti per la piscicoltura.

Art.47 Piano di recupero in territorio rurale (PdRR)

1. Il POC può definire la perimetrazione di "Piani di Recupero in territorio rurale" (PdRR) al fine sia di incentivare il recupero dei fabbricati agricoli dismessi congrui con l'ambiente rurale, sia la riqualificazione naturale del paesaggio agrario (con ripristino siepi, filari, alberature) sia l'eventuale uso pubblico di viabilità esistenti con percorsi pedonali e/o ciclabili.
2. La perimetrazione del PdRR viene definita previa stipula di accordo con i privati interessati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.
3. In tale accordo con i privati sono stabilite le modalità di recupero dei fabbricati esistenti – per i quali è possibile derogare dei limiti di cui al precedente art. 29 comma 4 lett. d – di riqualificazione del paesaggio agrario, di fruizione delle viabilità esistenti, l'eventuale modalità di scomputo e/o monetizzazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Nel caso di edifici con caratteristiche di cui all'art. A-21 comma 2 lett. C, il PdRR può prevedere la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree specifiche individuate all'interno del PdRR; non potranno le nuove costruzioni superare le Slu e le Snr equivalenti dei fabbricati demoliti; sono consentiti gli usi di cui all'art. 29 comma 2 lett. A-B-C-E; devono essere inoltre reperiti o monetizzati gli standard per i rispettivi usi e devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 29 commi 4-5-6-8-9-12-13-14-15-16.
5. Il progetto di PdRR – oltre alla definizione di quanto previsto nell'accordo con i privati di cui al precedente comma – prevede un rilievo ed un progetto di recupero di tutti gli edifici in scala 1 : 200, una planimetria generale dello stato di fatto e di progetto dell'unità agricola in scala non inferiore 1:5.000, con individuazione dettagliata di tutte le componenti morfologiche, infrastrutturale e paesaggistiche, quali ad esempio: alberature, filari, carraie, fossi, canali, dossi di pianura.

**TITOLO 4°: SISTEMI INSEDIATIVI: STORICO, TERRITORIO
URBANIZZATO E URBANIZZABILE**

**CAPO 4°A SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RELATIVI
AMBITI**

**Art.48 Obiettivi del PSC per la tutela del territorio storico -
Definizioni. (PSC)**

1. Il PSC individua ai sensi del Capo II dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. n.20/2000 e ai sensi dell'art. 17 del PTCP (in particolare a seguito delle verifiche di cui al c.2-3), l'insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, che presentano una struttura di tessuto urbano, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio). Tali ambiti comprendono aree circostanti gli edifici, che possono considerarsi per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali parte integrante degli agglomerati o dei complessi edilizi.
2. Il PSC attua le proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale sia in applicazione delle disposizioni del PTCP (articoli 17-35), sia attraverso proprie disposizioni, da definire in sede di RUE.
3. Il sistema insediativo storico è convenzionalmente classificato, ai fini della disciplina d'intervento, nei seguenti Sub-Ambiti:
 - Centri storici/nuclei storici (CS/NS)
 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale (ES).
4. Tutte le unità edilizie sono individuate e classificate nell'ambito del PSC o del POC, ed in base a tale classificazione il RUE disciplina gli interventi sul patrimonio storico edilizio esistente entro gli ambiti perimetrati.
5. In conformità al comma 2 lett. B-3 dell'art. 29 della L.R. 20/2000 gli interventi diffusi del sistema storico e relativi sub-ambiti, possono sempre essere attuati attraverso interventi edilizi diretti, ad eccezione per quegli edifici all'interno di PUA, PdR e PRU.
6. Gli indirizzi per il decoro delle costruzioni nell'ambito degli insediamenti storici sono demandate al RUE.

Art.49 Nuclei Storici (NS)

1. Per la particolare condizione storico insediativa, evidenziata dal Quadro Conoscitivo, il Comune di Sorbolo presenta solo "Nuclei Storici"(NS). Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del P.S.C e/o in scala 1:2.000 dal POC.

2. Gli interventi nei Nuclei 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.
3. Negli ambiti NS è consentito l'incremento della Slu all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 dell'art. A-7 della L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

4. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di DIA 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 verrà accertata tale situazione.

Art.50 Sistema insediativo storico – Disciplina generale
--

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti NS, ES, sono disciplinati ai sensi dell'art. A-7 della L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione", individuando:
 - 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 ciascuna unità edilizia;
2. Negli ambiti ES, il PSC e il POC individuano rispettivamente:
 - a) Il PSC individua gli edifici di interesse storico architettonico di cui all'art. A-9 c.1 della L.R. 20/2000. Gli elementi individuati nella tavola del PSC sono soggetti a tutela integrale, in particolare a restauro scientifico o a risanamento conservativo; non è ammessa alcuna trasformazione che comprometta la riconoscibilità dell'oggetto architettonico o la possibilità di individuazione del sito.
 - b) Il POC individua gli edifici di pregio storico, culturale e testimoniale con le relative aree di perimetrazione, di cui all'art. A-9 c.2. della L.R. 20/2000, detti edifici sono classificati a risanamento conservativo o a ristrutturazione edilizia.

Art.51 Modalità di attuazione negli ambiti del sistema insediativo storico

1. In termini generali, il R.U.E. prevede all'interno dei perimetri dei Sub-ambiti NS, ES, l'intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
2. Il P.O.C. può prevedere interventi attraverso Piani Attuativi, i cui perimetri possono essere proposti su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.
3. In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro scientifico e al restauro e risanamento conservativo.

Art.52.1 Categorie o tipi di intervento nell'ambito NS

1. Nell'ambito NS (Nuclei Storici) le categorie o tipi di intervento individuate con specifica simbologia sono, il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo; per gli altri edifici non classificati sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino tipologico la ristrutturazione edilizia, la demolizione per le superfetazioni, la ristrutturazione urbanistica. Per la definizione di detti tipi di intervento si rinvia al successivo art. 105 lett. a-b-c-d-e-f, secondo quanto definito dall'Allegato della L.R. 31/2002.
2. Per la categoria della ristrutturazione edilizia il volume e la Slu di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planovolumetriche della medesimo fabbricato.
3. Il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo definito in sede di POC.
4. Gli interventi di cui ai precedenti commi si attuano per intervento diretto, ad eccezione della Ristrutturazione Urbanistica che si attua con PUA individuata in sede di POC.

Art.52.2 Destinazioni d'uso nell'ambito NS

1. Gli ambiti NS – Nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.S.C. persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle

presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo.

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, in sede di P.O.C., 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 P.O.C. .

4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del nucleo storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

5. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti NS, a DIA, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 31/2002 e del RUE.

Il mutamento di destinazioni d'uso degli immobili negli ambiti NS connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a Permesso di costruire, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 31/2002 e dal RUE .

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni cartografiche

6. 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 simbologia nelle tavole del POC.

Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al R.U.E o al POC dove indicate.

Prescrizioni normative

7. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti NS sono in generale quelle elencate di seguito.

Funzione principale:

- Abitativa: Uf1 - Uf2

Funzione compatibile (fino al 30% dell'intera unità edilizia):

- Commerciale di vicinato (Ug1)
 - Pubblici esercizi (Ug6)
 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche (Uf8)
 - Artigianato di servizio della persona, della casa, ai beni di produzione, alle imprese (Ue1)
 - Attività di parcheggio (Ui6)
 - Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili (Ud – Ug2a – Ug2n – Ue – Ui1 – Ui2 – Ui5)
 - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo (Uh1 – Uh2)
 - Servizi sociali di base (UI)
8. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, compatibili di cui al precedente comma;
9. I locali destinati a commercio al minuto (Ug1 – Ug2a) 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.
10. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali.
11. 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.
12. In ogni caso i cambi di destinazione d'uso sono consentiti se sono verificati e soddisfatti i requisiti di cui al successivo [art. 55](#).

Art.52.3 Prescrizioni generali per l' ambiti NS: interventi ammessi e 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, Ripristino tipologico, 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 riferiti a parti dell'unità edilizia.
 - gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle singole categorie di intervento.
2. Il rilascio del permesso di costruire o la richiesta di DIA, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, è subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione o di presentazione 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 R.U.E.
 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 di pertinenza dell'edificio, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.
 4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il P.S.C.; Volume (V) e Slu delle superfetazioni, così come individuate nel rilievo dello stato di fatto da allegare al progetto, non possono essere in alcun caso computati ai fini di una eventuale ricostruzione.
 5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi privati (P) si fa riferimento alle disposizioni di cui al Capo 5°A delle presenti norme.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del RUE, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della richiesta di concessione o autorizzazione, 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 o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciata 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 salvo che nei seguenti casi:
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati 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 RUE potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.
11. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati negli ambiti NS, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuova concessione o autorizzazione.

ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E SOTTOTETTI, COPERTURE NEGLI AMBITI NS

12. Negli edifici sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal R.U.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione

esistente, ed 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.

In ogni caso non sono consentiti vani utili in piani interrati; per gli esistenti oltre agli indici minimi di cui ai precedenti punti, devono rispettare i requisiti dimensionali minimi di cui al successivo art. 103.

13. Negli edifici 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 si determina un incremento di Slu, nei termini previsti dalla L.R. n.11/98. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, 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) deve essere almeno pari a m. 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

In ogni caso per i vani sottotetto devono essere rispettati i requisiti secondo le indicazioni della Circolare n° 22188/DPA del 01/10/2001 del Direttore Generale della Programmazione Territoriale e Sistema di Mobilità della Regione Emilia Romagna.

14. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote 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.
15. Per tutti gli interventi in ambito NS è necessario seguire le seguenti modalità di presentazione del progetto edilizio:

STATO DI FATTO E INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

- piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:50 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati;
- individuazione e calcolo dei volumi;
- sezioni dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specificino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- prospetti dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.);
- rilievo dell'area cortiliva in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e

relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi

- planimetria catastale in scala 1:2000
- visura catastale
- mappa catastale del fabbricato NCEU in scala 1:200
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;
- documentazione fotografica dell'ambito e degli spazi esterni e degli edifici confinanti;
- documentazione fotografica dell'unità edilizia con particolari costruttivi e decorativi interni ed esterni;
- relazione storica dell'ambito e dell'unità edilizia con particolare riferimento a:
 - epoca di costruzione e quella delle principali modifiche
 - tipologia edilizia
 - caratteristiche costruttive
 - materiali
 - stato di conservazione

PROGETTO

- piante di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:50 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati;
- sezioni dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specificino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
- prospetti dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.);
- sistemazione dell'area cortiliva in scala 1:200 con l'indicazione: delle essenze e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi;
- relazione illustrativa con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento;
- indicazioni sulle tecniche, dei materiali e dei colori utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione;
- tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da

demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa.

Art.53.1 Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale diffusi nel territorio urbanizzato e rurale (ES)

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, con le relative aree di pertinenza, (con simbologia a "Verde Privato") secondo quanto prescritto all'art.A-9 comma 1, della L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione" specificando per ciascuno le categorie di intervento di recupero ammissibili.
2. Il POC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, specificando per ciascuno le categorie di intervento di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 c.2 della L.R. n.20/2000.
3. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:
 - Ville e parchi (V)
 - Edifici e complessi rurali (r)
 - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive). (sp)

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 della L.R. n.20/2000; l'ambito di pertinenza è identificato nella simbologia di piano con il "Verde privato".

Art.53.2 Categorie di intervento negli ambiti ES

1. Negli ambiti ES, per le tre categorie di insediamenti (ville – edifici e complessi rurali – edifici e complessi con funzioni specialistiche) le categorie di intervento ammesse attraverso interventi e edilizia diretta sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo.
2. Ad eccezione per le unità edilizie classificate a Restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo, il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planovolumetriche della medesimo fabbricato.

Il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, e staccati dall'edificio principale, possono essere recuperati, mediante intervento di piano di recupero, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo definito in sede di POC.

Art.53.3 Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso e prescrizioni generali

1. Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto dei successivi commi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono le seguenti in rapporto alle seguenti tipologie edilizie:
 - (v) - Ville storiche:
Ua1; Uf1 – Uf2; Ud1 – Ud2; Ug6; Uh1; Ui1 – Ui2 – Ui3 – Ui5; UI1;
 - (r) - Edifici e complessi rurali:
Ua1, Ua6; Uf1 – Uf2; Ud1 – Ud4; Ug1 - Ug6; Uh1; Ue1; Ui1 – Ui2 – Ui3; UI1;
 - (sp) - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili):
Uf1 – Uf2 (solo se preesistenti); Ud1 – Ud2; Ug1 - Ug6; Uh1; Ui1 – Ui2 – Ui3 – Ui5; UI1 – UI2 – UI3 – UI4;
3. In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 9 sono comunque sempre ammessi il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, ecc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.
4. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti NS.
5. I locali destinati a commercio al minuto o di vicinato, 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.
6. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva.
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. 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.

PRESCRIZIONI GENERALI

8. Valgono in generale le norme di cui all'articolo 52.3, commi 1-15. Il progetto di intervento su un ambito ES dovrà comunque prevedere quanto stabilito all'art.52.3 c.15 delle presenti norme,

con livello di dettaglio commisurato alla complessità dell'intervento.

9. Per gli edifici inclusi nei perimetri degli ambiti ES, ma di origine non storica, quando non classificati dal PSC o dal POC, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ripristino tipologico, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di adozione del RUE. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

**CAPO 4°B AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO E
URBANIZZABILE**

**Art.54 Definizioni e obiettivi del territorio urbanizzato e
urbanizzabile – Scheda urbanistica e Scheda Norma –
Piano Operativo per gli insediamenti commerciali
(PSC)**

1. Il PSC , con riferimento alla perimetrazione di cui alle tavole di piano individua i seguenti "Ambiti", in conformità a quanto definito dalla L.R. 20/2000 art. 28 lett.d, del territorio urbanizzato (T.U.) e urbanizzabile.

2. Gli Ambiti identificati dal PSC del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile (di seguito definiti "Ambito" o "Ambito territoriale") sono:

AUC = Ambiti Urbani Consolidati

ARU = Ambiti Urbani da Riquilificare

NU = Ambiti per nuovi insediamenti

AP = Ambiti specializzati per nuovi insediamenti

- Le sigle ARU, NU, AP e le corrispondenti simbologie individuate nelle tavole di PSC e/o di POC, stanno ad indicare l'"Ambito territoriale" prevalente. Allegati e parti integranti delle "Norme di PSC" sono le "Schede Urbanistiche" (Allegato A) elaborati per ogni Ambiti NU, ARU e AP, in cui sono indicati per ciascuno Ambito: obiettivi, contenuti ambientali e morfologici, requisiti prestazionali, ivi incluse le dotazioni di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di attrezzature di spazi collettivi; in particolare tali indicazioni sono riportate nelle seguenti specifiche:

- i. Localizzazione;
- ii. Caratteri morfologici e funzionali;
- iii. Obiettivi dell'intervento unitario;
- iv. Indirizzi per la progettazione urbanistica;
- v. Funzioni ammesse;
- vi. Slud (Superficie lorda utile definita) ammessa;
- vii. Dotazioni territoriali;
- viii. Prestazioni di qualità ecologico ambientale;
- ix. Possibilità di suddivisione in comparti attuativi.

- Il perimetro complessivo di tali "Ambiti" individuati nelle tavole di PSC e/o di POC, può comprendere anche altre specifiche destinazioni d'uso, quali ad esempio aree per la mobilità, per le dotazioni territoriali, per fasce di

ambientazione di rispetto all'abitato, per verde ecologico, per aree a funzione mista (attività sportive, commerciali, terziarie); la eventuale classificazione nella cartografia di PSC delle diverse destinazioni d'uso comprese nei sopraccitati "Ambiti" possono essere modificati con il POC e/o con le relative "Schede Norma" senza costituire varianti al PSC, di cui al successivo comma 3, fermo restando quanto definito dagli obiettivi e dagli indirizzi identificati per ogni Ambito nella Relazione.

Per quanto riguarda le aree di "dotazioni territoriali" e le "fasce di ambientazione di rispetto all'abitato", individuate nelle tavole di PSC all'interno degli Ambiti NU – APS, possono essere modificate in sede di POC e/o di PUA alle seguenti condizioni:

- Dotazioni territoriali: ferme restando le quantità e le funzioni individuate nelle tavole di PSC e nel rispetto di un disegno che comunque garantisca gli obiettivi espressi nelle tavole di PSC e nelle Schede Urbanistiche;
 - Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato: le fasce individuate nelle tavole di PSC possono essere ridotte purché compensate con una progettazione di mitigazione acustica omogenea per tutto l'Ambito di PSC, con caratteristiche di valenza ambientale e naturalistica quale ad esempio argini, con alberature, di adeguata altezza e larghezza.
 - In conformità all'obiettivo della "Perequazione urbanistica" di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, tutte le proprietà interessate dagli Ambiti ARU – NU – AP, concorrono all'attuazione degli "Ambiti", con una quota percentuale di Slu (Superficie Utile Lorda) proporzionale alla superficie di proprietà, ad eccezione per le aree definite dalle Schede Urbanistiche a "standard pubblico", per le quali le proprietà concorrono proporzionalmente alla superficie di proprietà in rapporto alla Slu teorica potenziale assegnata dalla Scheda Norma, in conformità a quanto definito dall'art.32.5 delle Norme di PSC e dal successivo art.72, comma 6.
3. Per ciascuno degli Ambiti ARU – NU – AP il POC può definire dei Sub-Ambiti
- il POC, all'interno degli Ambiti di PSC o dei Sub-Ambiti può individuare delle "Schede Norma" di più specifico assetto urbanistico; la perimetrazione di dette "Schede Norma" possono coincidere in tutto o in parte con l'Ambito di PSC o di POC.
4. Qualora la "Scheda Norma" di assetto urbanistico del POC preveda che le aree per il soddisfacimento degli standard siano

- in parte reperite in Comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, il PUA deve prevedere attraverso specifico atto le modalità di attuazione contestuale degli standard relativi anche a questi comparti.
5. Per la definizione dei contenuti degli ambiti AUC – ARU – NU – AP e dei perimetri dei Comparti Attuativi possono essere attivate procedure di concertazione con i privati interessati stabiliti dall'art. 18 e dall'art. 30 c.10 della L.R. 20/2000.
 6. L'attuazione degli interventi edilizi negli Ambiti ARU – NU - AP è subordinata all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le modalità di cui al precedente art.24.2; la convenzione del PUA dovrà definire i tempi e i modi di cessione delle aree a "Dotazioni territoriali" (standard), di realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate dal P.O.C. come pubbliche, e di realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito e descritte nella "Schede Norma".
 7. All'atto della stipula della convenzione l'Amministrazione potrà definire d'intesa con gli operatori interessati all'attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).
 8. La "Scheda Norma" può essere sviluppata in sede di POC o in termini di programmazione qualitativa e quantitativa, o attraverso la predisposizione di un elaborato grafico in scala 1:5.000 o 1:2.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l'attuazione degli interventi; la "Scheda Norma" di assetto urbanistico è pertanto un elaborato del P.O.C. i cui contenuti presentano caratteri in parte prescrittivi, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa.
 - a) I contenuti della "Scheda Norma" di POC possono essere:
 - perimetrazione di eventuali "Comparti Attuativi" (di cui all'art.26 comma 6) e/o le percentuali edificatorie, da attuare nella dimensione temporale di cinque anni del POC
 - gli indici e/o la Superficie lorda utile definita e i parametri edilizi
 - destinazioni d'uso ammissibili
 - modalità di intervento
 - le dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici, attrezzature collettive)
 - i contenuti fisico morfologici e l'assetto strutturale
 - possibilità o meno di monetizzazione (di cui al successivo art.75 comma3)
 - eventuali condizioni perequative: tali condizioni possono riguardare anche aree esterne alla perimetrazione della Scheda Norma e/o facenti parte di altri Ambiti territoriali di PSC

- potenzialità teorica di Slu in detrazione riferita alle aree di Standard in caso di inerzia (art.72 comma 6)
- strade carrabili di nuova realizzazione
- superfici fondiarie degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione
- eventuali allineamenti di fronti edilizi
- parcheggi privati
- principali percorsi pedonali e ciclabili
- spazi pedonali pubblici e privati
- ambiti agricoli periurbani (di cui al precedente [art.20](#))
- fasce di ambientazione di rispetto dell'abitato (di cui al precedente [art. 23](#) comma 6)
- verde ecologico (di cui al successivo [art.77](#) commi 10-11)
- spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
- verde privato condominiale
- edifici storici da recuperare
- edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.

b) Rapporto fra Scheda Norma e attuazioni del POC

- b1) La "Scheda Norma" di POC costituisce una esemplificazione di applicazione delle norme del P.O.C. e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, e come tale rappresenta strumento prescrittivi e/o di indirizzo per l'attuazione dei PUA, siano questi riferiti all'intero "Ambito" o ai singoli "Comparti Attuativi"; per le modalità di attuazione dei PUA si rinvia al precedente [art. 24.2](#).
- b2) I contenuti prescrittivi della Scheda Norma sono definiti dalla scheda stessa e generalmente sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici; eventuali interventi di mitigazione. Altre indicazioni possono essere costituite da indirizzi per un'attuazione spedita e dei riferimenti per l'esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.

c) Varianti della Scheda Norma

- c1) In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo e quantitativo relative ai contenuti prescrittivi della Scheda Norma (riguardanti ad esempio i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell'Ambito e di sub-ambito di nuovo insediamento o conseguenze sull'assetto urbanistico di aree esterne all'Ambito o sub-ambito, il PUA può assumere il ruolo di Variante specifica di P.O.C., secondo la procedura di Variante al POC.
- c2) Una modifica del perimetro di un "Sub-Ambito" di POC definito da Scheda Norma o di un comparto e altre modifiche che riguardino contenuti non prescrittivi e che non comportino varianti di classificazione delle aree limitrofi e confinanti – fermo restando l'assetto

complessivo di zona – possono avvenire attraverso approvazione del piano attuativo (PUA).

- c3) Una modifica del perimetro di un Ambito o di un Comparto che comporti una diversa classificazione delle aree limitrofe confinanti, costituisce specifica di variante di POC, la cui adozione può essere contestuale all'adozione dello stesso PUA.

9. Piano operativo per gli insediamenti commerciali

In conformità al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di Interesse Sovracomunale e provinciale (DCR 1410/2000) adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n° 117 del 03/12/2003 e approvata con Del.C.P.n° 71 del 25/07/2003, il Comune di Sorbolo appartiene all'Ambito 1 (che comprende Parma, Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano, Mezzani, Montechiarugolo, Sala Baganza, Sorbolo, Torrile, Traversetolo, Trecasali, Colorno e Sissa).

In conformità al POICP, solo nell'Ambito individuato di PSC, in particolare nell'Ambito APC3 (Ambito per nuovi insediamenti commerciali), è consentita una struttura Medio-Grande non alimentare. Il POC potrà ammettere in un distinto sub ambito, una ulteriore struttura medio-grande non alimentare in conformità alle disposizioni della DCR 653/2005 e dell'art. 8, comma 11 del POICP.

Per gli ambiti in cui il PSC ammette la localizzazione di medie strutture (in particolare per gli Ambiti: NU1, NU2, Nu10, ARU1) è compito del POC individuare dei Sub-Ambiti all'interno dei quali saranno consentite strutture medio-piccole, che comunque dovranno essere conformi a quanto definito dal DCR 653/2005.

Per quanto non definito dalle presenti Norme e dal RUE valgono le "Norme di Attuazione" Allegato C del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali sopraccitato.

54.1.1 Ambiti urbani consolidati (AUC)

54.(1.1.1) Definizione e perimetrazione

In conformità all'art. A10 della L.R. 20/2000

- a1) All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.
- a2) La pianificazione urbanistica comunale persegue gli obiettivi sociali, morfologici ed ambientali nei tessuti urbani di cui al comma a1), il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la

qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

- a3) Il PSC individua il perimetro di tali ambiti e ne indica nella Relazione le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale; definisce inoltre le politiche e gli obiettivi da perseguire.

Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal RUE ai sensi del comma 2 dell'art. 29 della L.R. 20/2000.

- b) Entro tali ambiti il PSC persegue inoltre obiettivi di qualificazione complessiva dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini; inoltre specificatamente per il capoluogo, gli obiettivi per tali ambiti sono la continuità con i prevalenti caratteri morfologici e tipologici che si sono venuti a consolidare con gli ultimi PRG ('79 - '89), con particolare riferimento al "Sistema di aree centrali" illustrati nel Quadro Conoscitivo e all'integrazione fra sistema residenziale, produttivo compatibile e servizi - spazi pubblici;
- c) Per consentire a tali politiche di dotarsi di strumenti idonei a governare le trasformazioni in situazioni diverse anche in modo significativo, il PSC assegna al RUE il compito di definire ed attuare le scelte generali attraverso strumenti diversificati in rapporto alla diversità delle situazioni fisiche e funzionali. A tal fine è compito del POC e del RUE definire i Sub-Ambiti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizi connotati da diverse condizioni morfologiche, tipologiche, di densità edilizia, e la corrispondente disciplina degli interventi edilizi e degli usi ammessi.

Gli interventi di trasformazione in tali ambiti e sub-ambiti (in conformità alla L.R. 20/2000 art. 29 c.2 lett. a, c.3) prescindono dalla validità temporale del POC e sono sempre attuati attraverso intervento diretto, ad eccezione per le aree sottoposte a PUA;

- d) Per quanto definito alla precedente lettera c), modifiche di perimetrazione dei sub-ambiti non costituiscono varianti al PSC.

54.(1.1.2) Requisiti prestazionali e limiti alle trasformazioni

- a) L'autorizzazione ad interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico è comunque subordinata alla verifica della funzionalità e dell'efficienza della rete scolante artificiale, e se necessario al suo contestuale adeguamento.

- b) Gli indici e gli usi dei sopraccitati interventi per ciascun sub-ambito, sono definiti nel successivo art.56, che ne disciplina le trasformazioni edilizie e le funzioni ammissibili in conformità all'art. A-10 della L.R. 20/2000, fermo restando che l'indice non potrà superare l' $U_f=0,5$ mq/mq e le altezze non potranno superare gli 12,5 ml.
- c) I parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti al successivo titolo V – art. 72.

54.(1.1.3) Dotazioni a livello locale

Il POC può definire, previa intesa con le proprietà interessate, dotazioni di livello locale da realizzare entro gli ambiti urbani consolidati, in particolare per la realizzazione di attrezzature di interesse sociale, di spazi verdi attrezzati e di parcheggi pubblici .

54.1.2 Ambiti da riqualificare (ARU)

54.(1.2.1) Definizione e perimetrazione

- a) Sono le parti urbane che necessitano di riqualificazione per degrado urbanistico – edilizio e/o incompatibilità con le prevalenti funzioni residenziali e/o per impatto ambientale delle strutture esistenti in rapporto al contesto morfologico e tipologico.
- b) Ai sensi dell'art.A-11 della L.R. 20/2000 il PSC individua ambiti urbani caratterizzati da carenze nella struttura morfologica e funzionale e da condizioni di degrado.

54.(1.2.2) Requisiti e limiti alle trasformazioni degli ARU

- a) Il PSC può, per ciascun ARU, definire una "Scheda Urbanistica" allegata alle Norme di PSC, in cui vengano esplicitati i requisiti e i limiti alle trasformazioni; Il POC può definire per ciascun ARU, una "Scheda Norma":
- b) Eventuali modeste modifiche e/o rettifiche di perimetro degli ARU – a seguito dei rilievi specifici in rapporto anche alle proprietà catastali – costituiscono varianti di POC, senza che ciò comporti varianti al PSC.
- c) La "Scheda Urbanistica" definisce per ciascun ARU, la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita), le funzioni ammesse e le dotazioni territoriali minime. Qualora la "Scheda Urbanistica" non normasse l'altezza massima, questa non potrà superare gli 12,5 ml o quella esistente se maggiore.

54.(1.2.3) Ruolo del POC per l'attuazione delle previsioni del PSC entro gli ARU

- a) Ad eccezione degli interventi ordinari di cui al successivo art.57, gli interventi negli ARU si attuano attraverso il POC, al quale spetta:
- la selezione, sulla base delle priorità attuative fissate dall'Amministrazione, dell'accertamento della disponibilità degli interessati ad intervenire, della disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette eventualmente necessarie, e del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel POC; degli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del piano.
- b) Per gli ARU dove sono presenti strutture incongrue per impatto ambientale, gli "Accordi con i privati", di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000, possono prevedere il trasferimento della Superficie Lorda Utile (Slu) esistente in eccedenza rispetto alle SLUD (Superficie Lorda Utile definita) stabiliti dal PSC o POC, negli ambiti APS-APS1, in particolare da localizzare nelle aree da convenzionare con il Comune di cui al successivo art. 60 comma 4; fermo restando la disponibilità di queste.

54.(1.2.4) Attuazione degli interventi negli ARU

Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati, entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) estesi ad un intero comparto definito dal POC (anche parziale rispetto all'intera estensione dell'ambito definito dal PSC); il POC viene attuato con le stesse modalità di attuazione di cui al successivo art. 1.3.2.

54.(1.2.5) Interventi ammessi per gli ambiti o gli edifici non inclusi nel POC

Il RUE disciplina gli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC, garantendo la finalità generale di non compromettere attraverso interventi singoli non coordinati le possibilità di trasformazione e riqualificazione definite dal successivo art. 57.

54.1.3 Ambiti per i nuovi insediamenti (NU)

54.(1.3.1) Definizione e perimetrazione

- a) Sono gli "Ambiti" che possono essere destinati a nuovi insediamenti, tali ambiti sono caratterizzati dalla equilibrata presenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili;

- b) Il PSC individua le parti del territorio oggetto di una nuova urbanizzazione, localizzandole nelle parti prossime ai tessuti urbani esistenti;

54.(1.3.2) Requisiti, limiti e attuazione degli interventi negli NU

- a) Il PSC può, per ciascun NU, definire una "Scheda Urbanistica" allegata alle Norme di PSC, in cui vengano esplicitati i requisiti e i limiti alle trasformazioni. Qualora l'NU non fosse individuato dalla "Scheda Urbanistica" l'altezza massima non potrà superare gli 12,5 ml e la funzione residenziale non potrà essere inferiore al 70% della Slu.
- b) Per ciascun "Ambito" il POC prevede la « Scheda Norma » di cui al precedente comma 5 del presente art.54.

Negli Ambiti NU entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, il POC può definire i perimetri dei Sub-Ambiti o dei Comparti Attuativi, identificati con la sigla Nun; detti Sub-Ambiti o Comparti Attuativi possono coincidere o meno con il perimetro dell'Ambito di PSC.

- c) Il POC ha il compito di selezionare le percentuali edificatorie da attuare nella dimensione temporale e/o di selezionare i "Sub-Ambiti" o i "Comparti Attuativi" il cui perimetro coincide con la unità minima di intervento, di cui al precedente art. 26 comma 6 e di cui al successivo art. 122; in entrambi i casi il POC ne definisce gli interventi da effettuare nell'arco quinquennale di durata.
- d) Gli interventi si attuano previa approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) esteso o ad un intero "Ambito" o al "Sub Ambito" definiti dal POC e/o dalle Schede Norma.
- e) Nel caso che il POC all'interno dei perimetri degli Ambiti o dei Sub Ambiti individui dei "Comparti Attuativi" di valore quinquennale e definiti da "Schede norma", il PUA dovrà comunque essere esteso all'intero "Ambito o Sub Ambito" definito dalla Scheda Norma e la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione di quelle opere di dotazione territoriale e infrastrutture di interesse generale, non comprese nel comparto di attuazione, ma previste nell'"Ambito" e definite dalla Scheda Norma.
- f) Le unità minime di intervento di PUA oltre a quanto definito dal precedente art. 26 e dal successivo art. 122, sono così definite:
- f1) Nel caso in cui il POC definisca un Sub-Ambito o un "Comparto Attuativo", l'unità minima di intervento coincide con il perimetro del Sub Ambito o del Comparto attuativo.
- f2) Nel caso in cui il POC definisca una percentuale edificatoria, l'unità minima di intervento viene perimetrata dallo stesso PUA.

In entrambi i casi devono essere garantite quelle dotazioni degli insediamenti ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale in conformità agli obiettivi e alle indicazioni della "Scheda Norma" di POC.

- g) Gli indici e gli le funzioni sono definiti al successivo **art. 58** nelle Schede Urbanistiche di cui all'allegato "A".
- h) I parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti al successivo **art. 72**.
- i) Ai sensi dell'**art. 30** c.10 della L.R. n.20/2000, il POC può attivare forme concorsuali, per valutare proposte alternative di intervento da parte dei proprietari degli immobili nonché di operatori interessati alla partecipazione agli interventi da realizzare.
- La definizione, a conclusione delle fasi di selezione, di accordi ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi di riqualificazione.
 - La individuazione, anche in base all'esito degli accertamenti sopra richiamati, di stralci funzionali da attuare prioritariamente; in tal caso il POC dovrà garantire che tali stralci costituiscano sub-ambiti, la cui attuazione sia coerente con l'intervento complessivamente previsto dal PSC, attraverso linee-guida di assetto urbanistico-edilizio (grafiche e normative) approvate contestualmente al POC.
- j) Nel caso non sussistano o non si manifestino le condizioni per addivenire alla formulazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) privato consensuale per i Comparti attuativi o per le percentuali edificatorie previste nel POC, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare entro 60 giorni un progetto. In caso di inadempienza da parte dei proprietari, l'Amministrazione Comunale provvederà: alla compilazione del Piano Urbanistico Attuativo d'ufficio ovvero del PLU (Piano di Lottizzazione di Ufficio) nei modi e nelle forme previste dalla Legge Urbanistica 17/8/1942 art.28 penultimo comma, oppure a suddividere l'area d'intervento in sub-comparti attuativi oppure stralciare i sopraccitati Comparti Attuativi con eventuale inserimento di altri Comparti Attuativi, con specifica variante al POC.

54.1.4 Ambiti specializzati per attività produttive (AP)

54.(1.4.1) Definizioni

- a) Sono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.
- b) Il PSC individua le parti del territorio caratterizzate, ai sensi dell'**art.A13** della L.R. 20/2000, della concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive.
- c) Nel territorio comunale gli ambiti specializzati sono distinti in:

- c1) Area produttiva di rilievo sovracomunale "Sorbolo, Bogolese" (APS-APS1)
- c2) Aree produttive di rilievo comunale (APC) che si articolano in diversi sub-ambiti di cui all' art. 61, in particolare:
- APC1 – Ambiti per nuovi insediamenti produttivi
 - APC1.1 – Sorbolo Sud (SP60)
 - APC1.a – Sorbolo Nord
 - APC1.b – Bogolese
 - APC1.c - Coenzo
 - APC2 – Ambiti per attività produttive esistenti (totalmente o prevalentemente edificate)
 - APC3 – Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
 - APC4 – Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di PUA
 - APC5 – Ambiti per attività produttive da riqualificare
- d) Le caratteristiche funzionali e i requisiti prestazionali sono così definiti:
- Ambiti APS-APS1, dal successivo art. 60 e dalla Scheda Urbanistica;
 - Ambiti APC1 (1-a-b-c), dal successivo art. 62 e dalle rispettive "Schede Urbanistiche".
 - Ambiti APC2, dal successivo art. 63.
 - Ambiti APC3, dal successivo art. 64 e dalla "Scheda Urbanistica";
 - Ambiti APC4, dal successivo art. 65.
 - Ambiti APC5, dal successivo art. 66 e dalla "Scheda Urbanistica";
- e) I parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti nel successivo titolo V art. 72.
- f) Il POC per gli ambiti APS-APS1 e per i sub-ambiti APC1 – APC3 – APC5, può definire la "Scheda Norma".
- g) Negli Ambiti specializzati per attività produttive e comunque in tutto il territorio comunale, sono vietati:
- nuove attività per "attività industriali a rischio di incidente rilevante", di cui all'allegato 1 del DPR 175/1988 e riportate in Appendice n°1;

- impianti operanti nel settore della Termodistruzione e Termomodificazione delle materie del ciclo produttivo;
- attività di compostaggio.

54.(1.4.2) Attuazione

- a) Negli "Ambiti" APS-APS1 e nei Sub-ambiti APC1 (nuovi insediamenti produttivi), APC3 (nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali), gli interventi si attuano previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) la cui attuazione è subordinata all'inserimento del POC.
- b) Per i sopraccitati Ambiti APS-APS1 e Sub-ambiti, il POC viene attuato con le stesse modalità di cui al precedente art. 1.3.2.
- c) Gli interventi negli altri ambiti AP (in conformità all'art. 29 comma 2 lett.c, comma 3 della L.R. 20/2000) si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di concessioni in essere.

Art.55 Prescrizioni generali per compatibilità di usi per gli ambiti AUC, ARU, NU. (PSC)

1. Relativamente alle destinazioni d'uso compatibili con la funzione residenziale (uso Uf1) di cui ai successivi artt. 56, 57, 58, 59, dovranno essere comunque verificati i livelli e soglie di compatibilità in rapporto ai seguenti parametri:
 - a) Emissioni atmosferiche, considerando se queste siano diffuse o convogliabili; ai fini della compatibilità sono comunque ammesse solo attività comprese nell'elenco di quelle ad "inquinamento poco significativo", di cui all'allegato 1 del DPR 25 luglio 1991.
 - b) Emissioni acustiche: la rumorosità prodotta deve essere comunque inferiore di 5 dB (A) al limite definito nelle zone di classe III, secondo quanto stabilito dalle tab. 1-2 allegate al DPCM 01/03/91.
 - c) Emissione di odori: tenendo conto del tipo di lavorazione o di cottura per attività di ristorazione.
 - d) Traffico indotto, tenendo conto della capacità di traffico e di parcheggio delle strade di accesso.
 - e) Pericoli indotti in caso di incidente – in ogni fase di lavorazione – compresi trasporto e deposito.
 - f) Aspetti quantitativi e qualitativi dei reflui prodotti in rapporto al corpo ricettore (fognatura pubblica, acque superficiali).
 - g) Caratteristiche qualitative e quantitative dei rifiuti prodotti in rapporto alla possibilità di deposito temporaneo in attesa della raccolta e alla frequenza della raccolta.
 - h) Vibrazioni, tali da non provocare disturbi alla struttura edili, se contigua o inserita in un edificio plurifunzionale.
2. Le verifiche di compatibilità saranno eseguite in rapporto ai "Requisiti cogenti" così come specificato nel successivo art. 133 punto 2.3 o "Requisiti volontari" di cui al successivo art.133 punto 3.

Art.56 Ambiti urbani consolidati (AUC): articolazione, destinazioni d'uso e interventi ammessi

1. Negli ambiti urbani consolidati il POC individua i seguenti sub-ambiti:
 - a) AUC.1: Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.
 - b) AUC.2: Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia².
 - c) AUC.3: Aree urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

Ue1)	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
Ue3)	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
Uf1)	Residenza
Uf2)	Residenza collettiva
Ug1)	Esercizi commerciali di vicinato
Ug6)	Pubblici esercizi
Ug7)	Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
Uh1)	(U40) Attività ricettive alberghiere
Uh4)	Attività ristorative
Ui1)	Studi professionali e piccoli uffici in genere
Ui2)	Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
Ui6)	Attività di parcheggio
UI1)	Attività di interesse comune di tipo civile
UI2)	Attività di interesse comune di tipo religioso
UI3)	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
UI4)	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
Un1)	Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
Un2)	Mobilità veicolare
Un3)	Mobilità ferroviaria

² Per le aree di espansione PRG 1979.

- Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- Un5) Parcheggi pubblici in sede propria
- Un7) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- Un9) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
3. Sono considerati inoltre compatibili in conformità al precedente art. 55 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:
- Ue3) Artigianato produttivo manifatturiero di tipo artigianale
- Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- Ug4) Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- Ue2) Artigianato dei servizi agli automezzi
- Ui3) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- Ui5) Attività sanitarie
- Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti
4. Interventi ammessi in generale
- In tutte i Sub-ambiti, 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 4, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso, Demolizione.
5. Sub-ambiti AUC1
- Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
- UF max = 0,50 mq./mq.
 - Q max = 30% della SF, o = Q preesistente se superiore
 - H max = 12,50 m., o = H preesistente se superiore
 - Superficie minima di intervento (SM) per i soli interventi NC = 800 mq.
6. Sub-ambiti AUC2
- Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
- UF max = 0,35 mq./mq.

- Q max = 30% della SF, o = Q preesistente se superiore
 - H max = 12,50 m., o = H preesistente se superiore
- SM per i soli interventi NC = 800 mq.

7. Sub-ambiti AUC3: verde privato di pertinenza

- a) Porzioni degli ambiti urbani da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti.
- b) In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- c) Le costruzioni esistenti in tali zone alla data di adozione delle presenti norme potranno essere ampliate una tantum nella misura massima pari al 25% della superficie utile residenziale preesistente e che si configura in un'unica soluzione architettonica per il complesso esistente.
- d) La sistemazione a giardino del lotto dovrà essere mantenuta o potenziata (così come risulterà dal progetto dell'area cortilizia). L'Amministrazione potrà, in sede di rilascio della concessione, prescrivere ulteriori interventi di sistemazione del verde e delle alberature.
- e) L'ampliamento di cui al precedente secondo comma non potrà essere consentito nel caso in cui, in base alle tavole di piano, gli edifici siano soggetti a restauro o a risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.
- f) Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici esistenti.

Art.57 Ambiti urbani da riqualificare (ARU)

1. In attesa dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi e solo se previsti per ciascun sub-ambito:
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo.
- g) Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività di cui agli usi Uc5 – Ue1 – Ue2 – Ue3 e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi inoltre interventi di ristrutturazione edilizia
2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Demolizione. Gli interventi di Cambio d'Uso sono ammessi

esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC o per le eventuali altre destinazioni d'uso previste nel PUA .

3. Per ciascun Ambito ARU sono definiti i seguenti carichi massimi espressi in SLUD (Superficie Lorda Utile Definita)

- ARU 1 = 11.000 MQ⁽¹⁾
- ARU 2 = 8.500 MQ⁽¹⁾
- ARU 3 = OMISSIS⁽¹⁾
- ARU 4 = 1.500 MQ
- ARU 5 = 4.800 MQ⁽¹⁾
- ARU 6 = 2.000 MQ⁽¹⁾
- ARU 7 = 1.000 MQ (ampliamento)
- ARU 8 = 700 MQ (ampliamento)
- ARU 9 = 2.000 MQ

(NOTA 1): Modificati a seguito osservazioni

La Relazione di PSC inoltre individua per ciascun ARU: gli obiettivi, gli indirizzi per la progettazione urbanistica, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali.

4. Per ciascun ARU, il POC attraverso specifiche Schede Norma ne fissa gli obiettivi e i parametri urbanistici ed edilizi, che tuttavia non potranno superare i seguenti valori, secondo il RUE:

Superficie Lorda Utile Definita (SLUD) o Indice di Utilizzazione Territoriale definiti da "Scheda Norma"

H massima = 12,50 ml

Funzioni prevalenti: Uf1 (Residenza), minimo 50%

Funzioni ammesse:

- | | |
|-------|--|
| Ug1) | Esercizi commerciali di vicinato |
| Ug2) | |
| Ug2a) | Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto |
| Ug2b) | Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare |
| Ug6) | Pubblici esercizi |
| Ue1) | Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese |
| Uh1) | (U40) Attività ricettive alberghiere |
| Uh4) | Attività ristorative |
| Ui1) | Studi professionali e piccoli uffici in genere |
| Ui2) | Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano |
| Ui6) | Attività di parcheggio |

- UI1) Attività di interesse comune di tipo civile
- UI4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- Un2) Mobilità veicolare
- Un3) Mobilità ferroviaria
- Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- Un5) Parcheggi pubblici in sede propria

5. Per l'ARU₈ è prevista obbligatoriamente la demolizione dell'attuale allevamento suinicolo e annesso caseificio. E' consentito il recupero degli altri fabbricati esistenti per usi Uf1, Ug6, Ue1, Ui1, con un incremento complessivo "una tantum" di 500 mq di Slu.

Art.58 Ambiti per i nuovi insediamenti (NU)

1. Negli Ambiti per nuovi insediamenti urbani (NU) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
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 consentiti negli ambiti AC.
3. Per ciascun Ambito NU sono definite le seguenti capacità insediative massima e minima per le funzioni ammesse, espressa in SLUD (Superficie Lorda Utile Definita):

NU	SLUD massima	SLUD minima Residenziale	SLUD massima Non residenziale (Funzioni ammesse art. 56 c.2-3)
<u>NU1</u> ⁽¹⁾	142.000 mq	112.000 mq	30.000 mq
NU2	5.500 mq	5.000 mq	500 mq
NU3	2.200 mq	1.700 mq	500 mq ⁽²⁾
<u>NU4</u> ⁽¹⁾	8.000 mq	7.000 mq	1.000 mq
NU5	2.500 mq	2.000 mq	500 mq ⁽²⁾
NU6	3.500 mq	3.000 mq	500 mq ⁽²⁾
<u>NU7</u> ⁽¹⁾	2.500 mq	2.000 mq	500 mq ⁽²⁾

NU8 ⁽¹⁾	2.500 mq	2.000 mq	500 mq
NU9	4.000 mq	3.500 mq	500 mq ⁽²⁾
NU10	16.000 mq	15.000 mq	1.000 mq
NU11	8.000 mq	7.500 mq	500 mq ⁽²⁾

⁽¹⁾= Modificate a seguito Osservazioni

⁽²⁾= Modificate a seguito Riserve Provincia A3.2.b

La relazione di PSC inoltre individua per ciascun NU gli obiettivi, gli indirizzi per la progettazione urbanistica, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali.

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 attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
5. Per ciascun NU, il POC attraverso le specifiche "Schede Norma", ne fissa gli obiettivi, i parametri e gli indici, che tuttavia non potranno superare i seguenti valori:
 - a) Superficie Lorda Utile Definita (SLUD) secondo ciascuna "Scheda Norma" o indice di Utilizzazione Territoriale.
 - b) Altezza massima: H = 12,50 m
 - c) Funzione residenziale (Uf1): secondo "Scheda Norma"
 - d) Funzioni ammesse: usi di cui al precedente art. 56 c.2-3.
6. Per la realizzazione di un'ulteriore quota di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o agevolata, le Schede Norma possono prevedere la realizzazione di una quota aggiuntiva di Slu quantificata in base all'applicazione di un indice di utilizzazione pari a 0,02 mq/mq Slu (residenziale). La Sf corrispondente a tale Slu verrà ceduta gratuitamente in proprietà al Comune che, nell'ipotesi che non intenda utilizzarla direttamente provvederà, mediante bando pubblico, sempre ai fini di cui sopra, all'assegnazione ad imprese, a cooperative e ai relativi consorzi, ovvero ad enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia pubblica.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di POC o di sua Variante incrementare, per giustificati motivi di emergenza abitativa o di localizzazione di finanziamenti pubblici, l'indice di 0,02 mq/mq di Slu fino ad un valore che non potrà comunque superare l'indice di 0,04 mq/mq di Slu; in tal caso può essere concordato – tramite specifico "Accordo con i privati" di cui all'art. 18 della L.R. 20/2002 – un prezzo di acquisto dell'intera area fondiaria di pertinenza che non potrà comunque superare il 50% del prezzo di mercato.

**Art.59 Ambiti per gli insediamenti secondo PRG '79
previgente (N.U.A)**

1. Fino alla data di scadenza della convenzione dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti (Piani Particolareggiati – PP – e Piani di Recupero – PdR) - sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nei PP o PdR.
2. Nelle tavole di POC dette aree sono indicate con le sigle "PP", intesi come Piano di Recupero (PdR) – "Cn" secondo le numerazioni del PRG previgente.
3. Dopo la scadenza della convenzione, sono ammessi: gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, Ristrutturazione edilizia, nel rispetto di:
 - a) UF max = 0,30 mq./mq.
 - b) Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
 - c) H max = 11,5 ml, o = H preesistente se superiore
 - d) VI = 0,15
 - e) SM per i soli interventi NC = 800 mq
 - f) Usi di cui all'art. 56 precedente
4. Per i PP (PdR) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo per gli edifici già normati nel PdR a detta categoria di intervento, nel rispetto di:
 - a) H max = esistente
 - b) Usi di cui all'art. 56 precedente

**Art.60 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo
sovracomunale (APS-APS1) – (PSC)**

1. La zona corrisponde ad una area in parte nuova e in parte prevista dalla Variante PRG 2000 per "Ambito specializzato per attività produttive" a scala sovracomunale, integrato con attività terziarie, finalizzato alla localizzazione di nuove attività e/o al trasferimento di attività produttive incongrue. con il tessuto edilizio esistente, compatibili con la struttura economica-produttiva del comune di Sorbolo.

In tali ambiti sono vietati cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M: 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe). Ai fini della classificazione di tali attività si specifica che per "produzione" si intende ogni fase, anche parziale, del ciclo produttivo.

2. Tale zona è individuata nelle tavole di PSC e POC con la sigla APS e APS1.
3. Il Piano si attua con PUA di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - a) Funzione produttiva manifatturiera e assimilabile (Uc1 – Uc2 – Uc4 – Uc5);
 - b) Funzioni direzionali e complessi terziari (Ud1 – Ud2);
 - c) Funzioni produttive (Ue1 – Ue2 – Ue3);
 - d) Funzioni commerciali di vicinato (Ug1) comunque non superiore al 15% della Slu complessiva degli usi principali;
 - e) Infrastrutture tecnologiche (Um1 – Um2 – Um3);
 - f) Alberghiere e ristorative (Uh1 – Uh4);
 - g) Attività di parcheggio (Ui6);
 - h) E' inoltre ammesso l'uso (Uf1), residenza con i seguenti limiti per ciascun lotto: Slu non superiore a 180 mq; il volume residenziale deve costituire un unico corpo con la parte produttiva o commerciale in continuità tipologica senza collegamenti con porticati.

Indici:

- Ut (Utilizzazione territoriale) = 4.500 mq/ha

VI (visuale libera applicata nei confini di proprietà del P.P.) = 0,4 con distanza minima dal ciglio stradale di 10 ml e dagli altri confini di 6 ml.

4. Il 10% della St, delle aree a proprietà privata, va riservato ad interventi sottoposti a Convenzione con il Comune per quanto riguarda il prezzo dei lotti privati urbanizzati e il tipo di attività da insediare che prioritariamente saranno prese in considerazione le aree per la rilocalizzazione di attività produttive esistenti nel Comune di Sorbolo.

La Convenzione del PUA dovrà prevedere inoltre un elenco di attività da insediare, preferenziali e/o compatibili e/o da escludere, in rapporto agli obiettivi di cui al comma 1; sono comunque da escludere: attività industriali che possono avere implicazioni per i rischi di incidenti rilevanti (DPR n° 175/05/1996); impianti operanti nel settore della termodistruzione, termomodificazione delle materie del ciclo produttivo, attività di compostaggio, cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe).

5. In caso di presenza di più proprietari – pubblici o privati – all'interno dei comparti APS-APS1, la superficie utile di progetto (Slu) e i relativi oneri di costruzione e urbanizzazione e le percentuali di cui al comma 4, saranno complessivamente ripartite a ciascuna proprietà in quote proporzionali alla Superficie Territoriale (St) di pertinenza; detta ripartizione dovrà essere definita in sede di convenzione.
6. L'unità minima coincide con il perimetro del PSC o dei sub-comparti individuati dal POC; in caso che il POC preveda l'individuazione di sub-comparti (APSn) dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - ogni Sub-Comparto dovrà prevedere la propria quota di standard e le percentuali di convenzionamento e di cessione di cui al comma 4;
 - il progetto di viabilità e delle reti tecnologiche dovrà garantire l'accessibilità e l'allaccio ad ogni sub comparto;
 - la Convenzione stabilirà la quota dei costi e le relative indicizzazioni per quelle opere di urbanizzazione, che hanno garantito l'accessibilità e l'allaccio alle reti, da assegnare ai sub-comparti non attuati.
7. Il P.U.A. dovrà definire, con specifiche norme ed elaborati, i caratteri di unitarietà degli interventi; in particolare dovrà definire: allineamenti planimetrici ed altimetrici degli edifici, altezze massime e minime, materiali di rivestimento degli edifici, recinzione, aree verdi private e relative essenze arboree; in ogni caso dovrà essere prevista la dotazione minima di alberature ad alto fusto, nei lotti privati, di 1 albero ogni 400 mq di Sf.
8. I comparti APS-APS1 sono realizzati con le dotazioni infrastrutturali ed ecologiche delle "aree ecologicamente attrezzate" di cui all'art. A-14 della L.R. 20/2000 e del relativo atto di indirizzo e coordinamento regionale. Al fine di conseguire più elevati livelli di sostenibilità ambientale, tali dotazioni sono affidate ad un'organizzazione dotata di un Sistema di Gestione Ambientale certificato. Inoltre l'area con le relative dotazioni dovrà conseguire la registrazione EMAS, che dovrà essere mantenuta durante il progressivo insediamento. Quindi le unità locali insediate in tali ambiti parteciperanno con la propria politica ambientale al mantenimento dell'EMAS dell'intera area.
9. L'attuazione del PUA per le zone APS e APS1 è subordinata alla stipula di un accordo di programma con il Comune di Parma e con la Provincia di Parma, in conformità all'art. 36 c. 4 del PTCP, a cui partecipano i Comune dell'area 1.1 in particolare Colorno, Mezzani, Parma, Sorbolo, Torrile. In tale accordo devono essere comunque specificate le modalità e i tempi di attuazione della strada di collegamenti – indicata nella tavola di PSC – fra l'APS-APS1 del Comune di Sorbolo e l'area SPIP del Comune di Parma.

In ogni caso la convenzione del PUA dovrà prevedere la quota di partecipazione alla realizzazione di tale strada da porre a carico degli attuatori dell'APS-APS1; oneri questi da intendersi come parte integrante delle "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" pur se esterne agli ambiti APS-APS1 individuato nelle tavole di piano.

10. Per gli edifici esistenti a tipologia rurale è consentito il recupero dei fabbricati esistenti con ampliamento "una tantum" del 25 % della Slu esistente, con destinazione ad usi ricettivi e di ristorazione ed attività a queste complementari quali sale convegni, uffici e servizi. Per tali usi gli standard previsti sono:
 - a) Parcheggi inerenti alla costruzione: 1 mq/10mc;
 - b) S2=100 mq ogni 100 mq di Slu, di cui 60% di verde pubblico e 40% di parcheggio pubblico.
11. Per le aree coincidenti con le "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" di cui ai precedenti art.li5 – 18, è ammessa solo la previsione e realizzazione della strada, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano o di verde pubblico privato.
12. Nelle zone APS-APS1 è consentito l'uso a "foresteria" intese come residenze temporanee ad uso esclusivo per i propri dipendenti nella quota massima del 5% della Slu massima consentita e comunque non superiore ai 200 mq per ogni lotto; la tipologia, le modalità e i tempi d'uso di tali foresterie devono essere esplicitate nella Convenzione del PUA.

Art.61 Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC)

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC) si articolano nei seguenti Sub-ambiti:
 - APC1 – Ambiti per nuovi insediamenti produttivi
 - APC2 – Ambiti per attività produttive esistenti (totalmente o prevalentemente edificate)
 - APC3 – Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
 - APC4 – Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di PUA
 - APC5 – Ambiti per attività produttive da riqualificare

In tali ambiti sono vietati cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe). Ai fini della classificazione di tali attività si specifica che per "produzione" si intende ogni fase, anche parziale, del ciclo produttivo.

Per le industrie insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe), in attività alla data di adozione del presente regolamento, sono ammessi i

seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamenti.

2. Per ciascun sub-ambito i successivi articoli del RUE (artt.62-63-64-65-66) definiscono gli indici, i parametri edilizi-urbanistici, gli usi.
3. Oltre agli usi per ciascun ambito specializzato di livello comunale, 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 specificatamente previsti nel POC:

Ug5 – U11 – Un7

Per gli ambiti APC è inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): Slu non superiore al 10% Slu edificata o edificabile e comunque non superiore a 180 mq il volume residenziale deve costituire un unico corpo con la parte produttiva o commerciale in continuità tipologica e senza collegamenti con porticati.

4. Interventi ammessi in generale
In tutti gli ambiti 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, 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 ciascuna zona.

Art.62 Ambiti per nuovi insediamenti produttivi (APC.1)

1. Negli APC.1 i tipi d'uso previsti e ammessi sono in rapporto a due sub-ambiti APC.1:
 - Sub-ambito APC.1a
 - Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
 - Ue – Funzioni produttive integrabile nel contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
 - Ug – Funzioni commerciali (Ug1 – Ug2.a - Ug2.b – Ug4 – Ug6 – Ug7)
 - Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
 - Um2 – Infrastrutture per l'ambiente
 - Un9 – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - Sub-ambito APC.1b
 - Ue – Funzioni produttive integrabile nel contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
 - Ug – Funzioni commerciali (Ug1 – Ug2 - Ug2.b – Ug4 – Ug6 – Ug7)
 - Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
 - Ud - Funzioni direzionali

2. Gli interventi NC, AM, RI, sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti massimi:
 - a) Ut (Utilizzazione territoriale) = 4.500 mq/ha
 - b) Q (Rapporto di copertura) = 0,45% della Sf
 - c) VI (Visuale libera) = 0,4, con distanza minima dal ciglio della strada di 10 ml e dagli altri confini 6 ml
 - d) H (altezza massima) = 10,0 ml oppure inferiori secondo le indicazioni delle "Schede Norma"; è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere altezze superiori ai 10,00 ml per specifiche esigenze funzionali nel rispetto comunque della VI.

Il POC o la Scheda Norma potranno prevedere indici di UT inferiori in rapporto alla localizzazione dell'area, alla tipologia edilizia e al sub-ambito.

3. Negli ambiti APC.1 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
4. Per alcune aree il POC può prevedere "Schede Norma" che ne individuano gli usi più specifici, gli standard e le tipologie edilizie.
5. 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.

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 delle zone APC.2. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi NC, AM, RI nel rispetto dei parametri

- a) Uf max = 0,50 mq/mq
 - b) H max = 19 m oppure secondo le "Schede Norma"
 - c) Qmax = 50% della Sf
6. L'inserimento nel POC l'attuazione dell'ambito individuato in cartografia di PSC con la sigla APC1.1, è comunque

subordinata all'avvenuta realizzazione della nuova viabilità della SS62 prevista a sud del capoluogo, relativamente al tratto previsto fra SS62 e la SP73 (Strada di ponte Enza).

Art.63 Ambiti per attività produttive esistenti (APC.2)

1. Negli ambiti urbanistici APC.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
 - Ue – Funzioni produttive integrabili con il contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
 - Ug – Funzioni commerciali al dettaglio (Ug1 – Ug4 – Ug6)
 - Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) UF max = 0,45 mq./mq.
 - b) H max = 10 ml.
 - c) VI (visuale libera)= 0,4 con distanze minime dal ciglio stradale ml 10 e dagli altri confini m 6 fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti non demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte.
 - d) Distanze dai fabbricati esterni al lotto = ml 10
3. Per l'Ambito APC.2 localizzato a Sud del capoluogo, sulla SP63 (Via Ponte Enza), gli interventi di cambi d'uso e di ampliamenti – nei limiti stabiliti dalle presenti norme – sono consentiti solo a seguito dell'avvenuta realizzazione della SS62 prevista a Sud del capoluogo, relativamente al nuovo tratto, fra la SS62 esistente e la SP73, prevista dal PSC.

Art.64 Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (APC.3)

1. Negli ambiti APC.3 i tipi d'uso previsti e ammessi sono:
 - Ug – Funzioni commerciali (ad eccezione della funzione Ug3a = Medio-Grandi strutture alimentari)
 - Ud - Funzioni direzionali
 - Ue1 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
 - Uh1 - Attività ricettive alberghiere
 - Ui – Funzioni di servizio e assimilabili
 - Un – Infrastrutturazione per la mobilità e viarie (Un1-2-3-4-5-9)

2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- Slu massima: 12.000 mq
- Altezza massima: 10 ml, ad eccezione di singoli elementi architettonici quali torri, insegne o elementi tecnologici, etc.

Per quanto riguarda gli usi Ug3b, sono da intendersi quale "Area commerciale integrata", di livello inferiore di cui all'art. 1.8 della Delibera Consiglio Regionale 23/09/1999 n°1253; per tali usi sono previste le seguenti tipologie di esercizi commerciali, da intendersi come dimensione massima:

- a. 2 strutture di vendita medio-grandi, ciascuna delle quali con superfici di vendita (SV) superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq, per complessivi 3.000 mq di SV;
- b. 1 struttura di vendita medio piccola per prodotti alimentari, fino a 800 mq di SV;
- c. esercizi di vicinato alimentare e non medio-piccole strutture di vendita non alimentare fino ad una superficie complessiva di 2.200 mq di SV;
- d. la rimanente superficie utile – 6.000 mq – per superfici non di vendita (quali ad esempio servizi igienici, depositi, magazzini, laboratori, spogliatoi, uffici, etc.) e per superfici per gli usi ammessi di cui al comma 1.

L'area commerciale è configurabile come complesso integrato, quanto fruibilità per gli utenti, con le aree pubbliche e private, quali verde ecologico, parcheggi, percorsi pedonali infrastrutture per la mobilità (in particolare la nuova stazione), altre funzioni ammissibili.

Parcchegi privati pertinenziali:

- e. per gli esercizi di vicinato 1 mq/10mc
- f. per gli altri esercizi commerciali in conformità all'art. 5.2.4 della Delibera del Consiglio Regionale 23/09/1999 n° 1253.

3. Negli ambiti APC.3 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

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.

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 delle zone APC.2. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono

ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione nel rispetto dei parametri.

Art.65 Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati (APC.4)

1. Negli ambiti APC.4 i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 62 del RUE.
2. Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e 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.
3. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al secondo comma, sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto di:
 - a) UF max = 0,45 mq./mq.
 - b) H max = 10 m o quella esistente.

Art.66 Ambiti per attività produttive da riqualificare (APC.5)

1. Negli ambiti urbanistici APC.5 – in località Ramoscello – sono previsti i seguenti usi:
 - Ua4 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli compresi caseifici;
 - Uc - Funzioni produttive e artigianali (Uc1 – Uc2)
 - Ug1 - Funzioni commerciali di vicinato
 - Ug4 - Magazzini, deperiti, attività commerciali all'ingrosso
2. Per gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza sono ammessi interventi di sola Ristrutturazione Edilizia (RI); per questi edifici gli interventi di ampliamento sono concessi per un massimo del 5% della Slu esistente alla data di adozione delle presenti norme, solo per adeguamenti igienico-sanitario o per impianti tecnologici.
3. Per l'area non edificata, gli interventi di NC sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:
SLUD (Superficie Utile Lorda definita) massima = 8.000 mq

H max = 10 ml

4. Il POC definisce la perimetrazione che definisce il sub-ambito di nuova edificazione e quello di ristrutturazione edilizia.
5. Gli interventi si attuano per interventi diretti convenzionati per gli interventi di NC, gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, la convenzione dovrà prevedere:
 - la realizzazione di impianti fognari collegati al depuratore e di tutte le reti tecnologiche;
 - la realizzazione degli accessi all'area;
 - la realizzazione della viabilità interna.

TITOLO 5°: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art.67 Definizione e disciplina del sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale (PSC)

Per sistema delle dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale si intendono in conformità all'art. A-6 della L.R. 20/2000:

67.1.1 Standard di qualità urbana, intendendo il livello quantitativo e qualitativo dei sistemi:

a1 – infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, regolamentate al successivo Capo 5°A art. 68.

E' compito del POC definire nelle "Schede Norma" per gli Ambiti l'elenco degli interventi necessari per l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (impianti e opere di prelievo e trattamento idrico; rete fognante, impianti di depurazione) e delle reti infrastrutturali delle strade; inoltre è compito del POC garantire che l'attuazione degli interventi programmati, negli ambiti per i nuovi insediamenti e in quelli da riqualificare, avvenga attraverso previa verifica di adeguatezza delle reti esistenti, ovvero di contestuale realizzazione delle infrastrutture necessarie, così come definite in tale sede, accertando le caratteristiche e l'efficienza delle reti esistenti e definendo i nuovi interventi necessari.

a2 – attrezzature e spazi collettivi:

La dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi, fissata dalla L.R. 20 è intesa come standard geometrico complessivo, senza che all'interno di tale dotazione debba essere individuata dal PSC – né in termini quantitativi né in termini localizzativi – la dotazione relativa alle diverse categorie indicate dal 2° comma dell'art. A-24 della L.R. 20/2000.

Le tavole di PSC individuano con apposita simbologia la specifica funzione per le maggiori attrezzature e spazi collettivi esternamente agli ambiti per i nuovi insediamenti e agli ambiti da riqualificare.

a3 – standard di urbanizzazione:

Con la sigla "U" si intendono le aree per gli standard di urbanizzazione diverse dai parcheggi, coincidenti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (a1), attrezzature e spazi collettivi (a2).

a4 – Bilancio dei Servizi:

La specifica destinazione delle dotazioni assicurate dal PSC è definita attraverso la formazione di un Bilancio dei Servizi – di cui al successivo punto 1.3; il Bilancio dei Servizi potrà prendere in considerazione anche l'offerta di servizi di uso pubblico, espressa su aree private e/o per iniziativa di altri gestori privati.

Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono regolamentate dal successivo Capo 5°A delle presenti norme: Dotazione degli insediamenti.

67.1.2 Standard ecologico-ambientale, secondo quanto definito dall'**art. A-6 c.3** della L.R. 20/2000.

Le dotazioni di cui al precedente punto regolamentate dal Capo 5°B delle presenti norme: Dotazioni Ecologiche.

67.1.3 Ruolo del Bilancio dei servizi

- In sede di POC, il Bilancio dei Servizi è da considerare come allegato al RUE per gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e come allegato al POC per gli Ambiti di Nuovi Insediamenti (NU –AP) e di Riqualificazione Urbanistica; in sede di POC il Bilancio dei Servizi è da intendersi come aggiornamento della Tav. B.7 del Quadro Conoscitivo; e come tale rinominata con la sigla "BS" (Bilancio dei Servizi); in detta tavola sono articolate e specificate le dotazioni complessive fissate dal PSC avendo riguardo per le diverse tipologie esistenti e di progetto di cui al **comma 2 art. A24 della L.R. 20/2000**; dette tipologie possono essere modificate secondo le modalità di approvazione del RUE per gli AUC e del POC per gli NU, AP, ARU.

67.1.4 Attuazione degli interventi relativi alle dotazioni territoriali

Le dotazioni previste dal PSC e/o dal POC possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (NU) e gli ambiti di riqualificazione urbana (ARU), sulla base delle indicazioni del PSC; ma secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- attraverso il POC, entro gli ambiti consolidati (urbani AUC), qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti nelle aree sopra citate.

67.1.5 Procedure espropriative

In materia specifica di procedure espropriative si rinvia alla L.R. 19/12/2002 n°37 e s.m. secondo quanto definito al successivo **art. 72 comma 6**.

CAPO 5°A DOTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art.68 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (a1)

1. Ciascun intervento di cui all'art. 26 c.2 lett.a della L.R. 20/2000, comporta di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa cessione gratuita delle rispettive aree.
2. 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 anche differenziata e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica,
 - la rete 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 dell'insediamento (sigla P1).
3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono anche definite "opere di urbanizzazione primaria", al fine anche di determinare gli "oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.
4. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa se l'area di intervento è servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbanizzato e urbanizzabile 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 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).

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo 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.

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, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale 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 - per usi non agricoli - 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 o di pozzi di acqua potabile, previa autorizzazione dell'autorità competente;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA.

Art.69 Aree per attrezzature e spazi collettivi (a2)
--

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; le aree per attrezzature e spazi collettivi sono definite "opere di urbanizzazione secondaria", al fine di determinare anche gli "Oneri di urbanizzazione" secondo quanto definito dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione (sigla AS);
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari (sigla AC);
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile (sigla AC);
 - d) le attività culturali, associative e politiche (sigla AC);
 - e) il culto (sigla AR);
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive (sigla V);
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi (sigla G);

h) i parcheggi pubblici (sigla P2) diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui al successivo art. 70 comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del Bilancio dei Servizi, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione del successivo art. 72, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

Per le aree che fanno parte del demanio comunale e classificate nel "Bilancio de Servizi" con le sigle AS, AC, G,, il POC può prevedere una quota parte di edilizia pubblica (ERP) per una Slu complessiva che non può superare il 5% della Slu residenziale programmata dal POC.

4. Usi ammissibili – In queste aree sono previsti i seguenti usi:

Ui2)	Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
U11)	Attività di interesse comune di tipo civile
U12)	Attività di interesse comune di tipo religioso
U13)	Servizi scolastici d'obbligo e servizi prescolastici
U14)	Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
Un5)	Parcheggi pubblici in sede propria
Un9)	Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: Ug6 (pubblici esercizi) e Ug7 (commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche).

5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura

Simboli grafici diversi contraddistinguono nella tavola del Bilancio dei Servizi le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, nonché Cambio d'Uso nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

- a) zone per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b,c,d,e del precedente comma 2):
- usi ammessi: Ui2 – U11 – U12;
 - UF max = 0,50 mq/mq.

- NP max = 2
 - Q max = 40%.
- b) zone per servizi scolastici
- usi ammessi: UI3;
 - UF max = 0,50 mq/mq.
 - NP max = 3
 - SP min = 50%.
- c) zone per verde pubblico
- usi ammessi: UI4, con esclusione comunque di campi sportivi;
 - UF max = 0,05 mq/mq.
 - SP min. = 90%
- d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport
- usi ammessi: Ug6 – UI4;
 - UF max = 0,20 mq/mq; non sono conteggiati per il calcolo dell'indice i campi scoperti.
 - SP min. = 70%;
- e) zone per parcheggi pubblici (P)
- usi ammessi: Ug7 – Un5 – Un9;
 - per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
 - per gli usi Ug7e Un9 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.
7. Fermo restando il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi, stabilito dal PSC per ciascun ambito del territorio comunale di cui all'art. A-24 della L.R. 20/2000, l'Amministrazione Comunale (AC) in sede di POC può modificare la quantità, l'ubicazione e il tipo delle attrezzature e spazi collettivi indicati nella tavola B.7 – Bilancio dei Servizi, in conformità a quanto definito dal precedente art. 67 punto 1.3.
8. Aree per attrezzature e spazi collettivi pubblici e privati ricadenti in Ambiti rurali:
nelle aree che ricadono negli Ambiti rurali Aa1 – Aa3 – Aa4 – Aa5 di cui agli art.li 19, 20, 21, 22, 23 delle presenti norme, 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 e solo nell'ambito di accordi con i privati di cui agli articoli citati dalle presenti norme.

Art.70 Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi vengono distinti in due classi (a-b):
 - a) parcheggi pubblici (P):
 - a.1) di urbanizzazione primaria (P1);
 - a.2) di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
 - b) parcheggi privati pertinenziali;
2. La dotazione dei parcheggi, fatte salve le condizioni e le modalità per la monetizzazione di cui all'**art. 75**, costituisce per qualsivoglia trasformazione del territorio (nuova costruzione, ampliamento, mutamento d'uso), relativamente alle superfici lorde utili (Slu) da essa coinvolte, condizione indispensabile per la realizzazione dell'intervento.

PARCHEGGI PUBBLICI

3. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
4. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
5. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme.
Detti parcheggi, sono indicati con la sigla P1 nelle tavole di POC o di Bilancio dei Servizi, concorrono alla formazione dello standard complessivo di Parcheggi Pubblici qualora inserito negli Ambiti NU, ARU, AP.
6. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici, indicati con la sigla P, 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. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme.

7. I parcheggi pubblici P1 sono individuati graficamente nelle tavole del Bilancio dei Servizi o dal POC e/o prescritti dalle presenti norme
8. I parcheggi di urbanizzazione primaria, se individuati graficamente nelle tavole di piano possono essere realizzati anche con strutture pluripiano interrato o fuori terra, in base alle determinazioni specificatamente assunte dalla Giunta Comunale.
9. Nel caso in cui le aree standard risultino di proprietà privata, i parcheggi pubblici potranno essere realizzati previa cessione gratuita dell'area al Comune e contestuale concessione, da parte dello stesso, del diritto di superficie per l'edificazione sotterranea di parcheggi privati per un massimo di 99 anni rinnovabili.
10. La realizzazione di parcheggi pubblici, nella misura prescritta in ogni singolo ambito in relazione agli specifici usi insediati o da insediare, costituisce dotazione minima inderogabile.

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

11. Fatto salvo quanto definito nel successivo punto 17 (insediamenti commerciali) e quanto definito all'art. 64 (Ambiti APC3) delle presenti norme, la dotazione di aree private per il parcheggio e/o autorimesse, la sosta e la manovra degli autoveicoli, per ciascuna nuova costruzione o incremento di volume, non deve essere inferiore a 3 mq/10 mq di Slu, corrispondenti alla dotazione di cui all'art. 2 della legge 24.3.1989 n° 122, da ricavarsi all'interno del singolo lotto, siano esse scoperte o coperte. Le superfici destinate a tale scopo non vengono conteggiate ai fini del calcolo della Slu fino al limite di cui all'art. 93.1 delle presenti norme.
12. Le autorimesse dovranno di norma essere contenute all'interno della proiezione verticale degli edifici. In casi di dimostrata impossibilità ne è consentita la realizzazione anche al di fuori dell'area di sedime dell'edificio esistente.
13. In deroga alle distanze dai confini fissate dalle presenti norme è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra sul confine di proprietà, previa autorizzazione della proprietà confinante.
14. I parcheggi e/o autorimesse possono essere realizzati anche su aree che non facciano parte del lotto edificabile nel solo caso di intervento edilizio diretto, sempre che le aree asservite non abbiano destinazione pubblica.
15. Negli insediamenti produttivi destinati agli usi Uc, deve essere prevista una dotazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 3 mq/10 mq di Slu, corrispondenti alla dotazione di cui all'art. 2 della legge 24.3.1989 n° 122, considerando anche eventuali soppalchi.
16. Negli insediamenti commerciali di cui agli usi Ug2a, Ug2b, Ug3a, Ug3b, 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

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 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.

17. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi di Cambio d'Uso (CD) qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico (CU), e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati previsti dalle presenti norme.
18. 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 parcheggi privati 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 tutti gli usi previsti nell'unità edilizia, calcolata sulla differenza fra l'uso in essere e l'uso di progetto.
19. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

Art.71 Parcheggi: requisiti tipologici

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno dei marciapiedi ed aiuole alberate di pertinenza, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici e in quelli privati privati le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,0.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati (solo negli

Ambiti previsti nel successivo punto 6), 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.

4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del presente Regolamento.
5. Le autorimesse per parcheggi P1 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
6. Negli ambiti AUC, ARU, NU, APC1, APC2, APC4, APC5 e negli ambiti del territorio rurale, sono vietate le autorimesse e i parcheggi interrati; negli Ambiti Nu7-Nu9-Nu10, APC.1a-APC.1b è vietato anche qualsiasi altro locale interrato.
7. I progetti di parcheggi a raso devono essere corredati, di norma, di un progetto esecutivo dell'impianto del verde, che preveda un congruo numero di alberi d'alto fusto caducifolia a chioma espansa; la densità delle alberature non dovrà essere di norma inferiore ad una pianta ogni 100 mq, ospitate in zone delimitate rispetto ai posti auto come indicato nel punto 2 dell'art. 76. La pavimentazione dovrà essere costituita di norma di materiale permeabile.

Art.72 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 POC, devono essere 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 U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. In conformità all'art. A-22 c.3 della L.R. 20/2000 il PSC e/o il POC possono prevedere all'interno degli ambiti ARU, NU, AP quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla L.R. 20/2000.
3. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o U per ogni 30 mq⁽¹⁾. di Slu interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Slu preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di

¹ Nota:

- Riferimento 100 mc/abitante, equivale allo standard di L.R. 20/00: dove 30 mq/abitante= 30 mq/100 mc;
- Con riferimento alla Slu: 100 mc: 3 ml (altezza del piano) = 30 mq circa pertinenti lo standard minimo per abitante;
- Pertanto 30 mq/30 mq

- tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000.
4. Negli interventi edilizi diretti (non programmati nel POC), per i Nuclei Storici (NS) e gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC):
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1 – U5 – Ue1 – Ue2 – Ue3 – Ui1 – Ui2)
P = 10 mq.; al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere comunque monetizzata;
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U2 – Ud1 – Ud2 – Ug2a,2b,3a,3b, - Ui3 – Ui4 – Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3):
P = 40 mq.;
U = 60 mq.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (Uc – Ug4):
P = 10 mq.
- D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.
5. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC) , per gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC), per gli Ambiti da Riquilificare (ARU), per gli Ambiti dei Nuovi Insediamenti (NU), per gli Ambiti Specializzati per attività produttive (AP):
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U5, Ue1, Ue2, Ue3, Ui1, Ui2)
P = 10 mq.;
U = 20 mq.;
- B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U2 – Ud1 – Ud2 – Ug2a,2b,3a,3b, Ui3 – Ui4 – Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3):
P = 40 mq.;
U = 60 mq.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (usi Uc – Ug4):
P = 5% della ST.;
U = 10% della ST.
- D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.
6. Nei piani Urbanistici Attuativi programmati dal POC, possono essere individuate aree di Urbanizzazione primaria e Secondaria; in tal caso – ai fini perequativi – tali aree concorrono per una quota parte di Slu – definita dalla stessa "Scheda Norma" come Slu potenziale teorica; qualora vi fosse inerzia della proprietà a concorrere alla formazione e realizzazione del PUA – secondo le modalità attuative di cui al precedente art.24.2 – è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'esproprio di dette aree fermo restando l'annullamento di qualsiasi potenziale teorico di Slu come definito dalla Scheda Norma, tale facoltà è esercitabile anche per la viabilità carrabile e i percorsi ciclabili. Per le sopraccitate aree di Urbanizzazione e/o per le aree di dotazioni territoriali e infrastrutturali, individuate dal PSC, il sopraccitato potenziale teorico di SLU è, di massima, derivato percentualmente dal rapporto fra la superficie di dotazione territoriale e infrastrutturale di PSC e la superficie totale perimetrata di ambito di PSC.

- Nei casi in cui nella Scheda Norma venga indicata la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita) la Slu potenziale teorica si intende comunque comprensiva della SLUD.
7. Negli interventi di cambio d'uso (CD) è richiesta la realizzazione e la cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente. Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso. Nei casi in cui nella Scheda Norma viene indicata la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita) la Slu potenziale teorica si intende comunque comprensiva della SLUD.
 8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Slu 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 rilasciati permessi di costruire o DIA (anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
 9. Qualora nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione aree da cedere per parcheggi, verde, o servizi pubblici, 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.
 10. Qualora 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 U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.

Art.73 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, aiuole di arredo e marciapiedi di pertinenza; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 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. Nell'ambito APC3, 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 standard.
 4. Le aree U, 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 RUE e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
 5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 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 U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere urbanizzazione secondaria, 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 dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire o di presentazione della DIA). 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 (PUA) Piani Urbanistici Attuativi, il POC e/o la Scheda Norma può anche definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere, oppure 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. In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione 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 e/o dalla Scheda Norma. 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 non peggiorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

9. Qualora il POC e/o la Scheda Norma 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, nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC o nel territorio rurale negli ambiti Aa1 – Aa3 – Aa4 – Aa5 in conformità a quanto stabilito nei rispettivi art.li 18, 20, 21, 22, 23. 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 o da convenzionamento o da accordo fra i privati proprietari delle aree interessate.

Art.74 Scomputo dei contributi concessori

1. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dagli articoli 68, 69, 70, 71, 72, 73, delle presenti norme, l'AC può, attraverso specifica convenzione del PUA, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente in tutto o in parte le specifiche dotazioni territoriali di urbanizzazione secondaria, previste nel PUA; ciò comporta lo scomputo dei rispettivi contributi concessori dovuti di cui all'art. 5 della legge 10/1977.
2. La presente norma vale anche per la realizzazione di dotazioni territoriali individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione.

Art.75 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: casi di monetizzazione

1. Di norma si monetizza quando:
 - l'area da cedere come P (P1 e/o P2) ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
 - l'area da cedere come U è inferiore a 50 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:

Nei nuclei storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale, può accettare o 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.

2. 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, purché nell'ambito dei nuclei storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
3. Oltre a quanto definito ai precedenti artt.73-74, negli Ambiti NU, ARU, AP, è facoltà dell'Amministrazione Comunale – previa delibera di G.C. – consentire la monetizzazione parziale o totale nei seguenti casi e nel rispetto delle relative condizioni:
 - negli Ambiti NU, il POC e/o la Scheda Norma specificheranno la possibilità o meno di monetizzazione; in ogni caso non è consentita la monetizzazione dell'intera quota di Parcheggi pubblici in rapporto alle destinazioni d'uso previste dal PUA e non è consentita inoltre per quelle aree pubbliche individuate graficamente nelle tavole di PSC, in quanto considerate strategiche per la pianificazione;
 - negli ambiti ARU, nel caso la dimensione dell'area e il contesto urbano non consentano un adeguato reperimento di standard; in ogni caso non è consentita la monetizzazione dei Parcheggi pubblici relativa alle funzioni Ud, Ue, Ug, Uh;
 - negli ambiti APC1, APC2, APC3, è consentita la monetizzazione, ad eccezione della quota di Parcheggi pubblici in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso.
4. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate di norma al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento o per specifici progetti di miglioramento ambientale e paesaggistico nel territorio rurale.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

Capo 5°B DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art.76 Permeabilità dei suoli

1. Nelle aree soggette ad edificazione al fine di limitare l'incremento delle aree permeabili è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'art. 77 comma6 seguente.
2. A tale scopo, inoltre, 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 non inferiore a m. 2 x 2 nel caso di alberi a grande sviluppo e comunque non inferiore a 1,5 x 1,5 nel caso di alberi a medio o limitato sviluppo o comunque da definirsi per ogni caso particolare; 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.
3. Al fine di regolamentare il deflusso delle acque superficiali e meteoriche, gli elaborati di PUA ne dovranno verificare l'adeguato sistema di smaltimento, con esclusione dei pozzi drenanti e in conformità a quanto citato all'art. 79, comma 1, alinea terza.

Art.77 Verde pubblico e privato – Superfici permeabili – Verde ecologico

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere 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.

Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estiva grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso; il Responsabile del Settore si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato.

L'abbattimento è di norma consentito solo in caso di stretta necessità (malattia o pericolo) fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta o da legno (es. pioppi) o facenti parte delle dotazioni di aziende vivaistiche.

Nell'autorizzazione dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
4. Nelle zone urbane ed extraurbane è consentito estirpare filari di alberature solo previo nulla-osta del Responsabile del Settore.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale.

Gli scavi eseguiti a mano o con mezzi meccanici non dovranno di norma essere realizzati ad una distanza inferiore a m. 2,50 dal tronco delle alberature, salvo autorizzazioni specifiche; nel caso di piante di pregio o di grande dimensione potranno essere imposte distanze superiori ai m. 2,50 o in alternativa l'adozione di particolari accorgimenti in fase di scavo. Particolare riguardo dovrà essere posto al fine di evitare danneggiamenti di radici; le radici eventualmente danneggiate dovranno essere trattate con appositi prodotti specifici.

Previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente 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, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale o grigliato con terreno vegetale e semenza a prato nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia).
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di 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.

Il progetto edilizio dovrà essere corredato di una tavola progettuale riguardante la sistemazione del verde, dove sia indicata l'organizzazione degli spazi a verde e le specie arboree ed arbustive che verranno messe a dimora.

Ogni qualvolta sia possibile, la sistemazione di quinte alberate deve essere prevista al fine da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estiva grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Le specie messe a dimora dovranno di preferenza essere scelte tra quelle autoctone o naturalizzate, e comunque scelte tenendo conto del miglior adattamento ai terreni, all'andamento pluviometrico e alla minor suscettibilità alle fitopatologie.

8. 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.
9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici le specie messe a dimora dovranno di preferenza essere scelte tra quelle autoctone o naturalizzate, e comunque scelte tenendo conto del miglior adattamento ai terreni, all'andamento pluviometrico e alla minor suscettibilità alle fitopatologie. La piantagione di specie esotiche e ornamentali è ammessa, fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

In ogni caso la scelta delle piante esotiche e delle diverse varietà ornamentali dovrà essere opportunamente valutata tenendo conto del loro adattamento alle condizioni climatiche e pedologiche della zona oggetto di intervento.
10. Le tavole di PSC e di POC individuano "Aree di verde ecologico", pubblico o privato i cui obiettivi indirizzi, modalità d'uso e d'intervento possono essere indicate nelle "Schede Norma" di POC.
11. Le sopraccitate "Aree di verde ecologico" se individuate cartograficamente dal PSC all'interno di "Ambiti", costituiscono un indirizzo per la formazione delle Schede Norma di POC; a tal fine le "Aree di verde ecologico" possono avere destinazione pubblica e/o privata, secondo i seguenti usi:

- a) Destinazione pubblica: accessibilità carrabile alberata, verde pubblico o parcheggio pubblico alberato e nel rispetto del precedente art. 76; nel tal caso dette aree concorrono alla formazione dello standard di Ambiti o di Sub-ambiti.
- b) Destinazione privata: parcheggio privato alberato e nel rispetto del precedente art. 76; verde privato, in tal caso dette aree concorrono alla formazione della Superficie permeabile (SP) di cui al precedente comma 6.
- c) Edifici esistenti: per gli edifici esistenti in area di verde ecologico è consentito il recupero secondo le modalità di cui al precedente art.23 comma 7.

Art.78 Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto previo parere dell'ARPA e/o AUSL.
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 duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
4. Sono tenuti a presentare domanda di autorizzazione allo scarico:
 - a) coloro che richiedono il permesso di costruire per l'edificazione di immobili, qualunque ne sia la destinazione d'uso dell'edificio, ovvero gli esercenti le attività che in essi si svolgeranno, contestualmente all'agibilità dell'immobile;
 - b) i titolari di richiesta del permesso oppure coloro che presentano denuncia d'inizio di attività, nei casi previsti dalla legge, ovvero gli esercenti le attività che in essi vi si svolgono, se all'intervento edilizio consegua variazione qualitativa e/o quantitativa degli scarichi terminali, contemporaneamente all'istanza di permesso o alla denuncia di attività o di agibilità dell'immobile;
5. Per i titolari degli scarichi di acque reflue domestiche in pubblica fognatura l'inoltro della domanda di allaccio alla rete fognaria, secondo le modalità e con la documentazione prescritta dal regolamento di pubblica fognatura, equivale alla presentazione della domanda di autorizzazione allo scarico.

6. La domanda di autorizzazione, redatta su apposito modulo compilato viene presentata contestualmente alla richiesta di permesso o alla denuncia di attività nei casi a) e b) previsti comma 1 e corredata della seguente documentazione:
- a. questionario descrittivo delle caratteristiche dell'insediamento e dello scarico;
 - b. relazione descrittiva del tipo di lavorazione effettuato nell'insediamento (anche se si tratta di solo deposito o commercio), dei materiali usati e dell'acqua utilizzata, specificandone in che quantità e per che cosa, e la qualità di questa all'uscita;
 - c. planimetria catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con individuazione:
 - dell'insediamento da cui provengono gli scarichi;
 - della rete fognaria pubblica esterna all'insediamento con indicazione del senso di scorrimento delle acque, dei pozzetti di ispezione e di eventuali caditoie immediatamente a monte ed a valle del punto o dei punti di immissione nella pubblica fognatura;
 - del pozzetto o dei pozzetti terminali della rete all'interno dell'area di provenienza degli scarichi;
 - d. planimetria dell'insediamento in scala da 1:200 a 1:500 (a seconda delle dimensioni dello stesso) con evidenziati i seguenti elementi:
 - edifici che costituiscono l'insediamento, loro destinazione d'uso, quote di caposaldo dell'edificio, colonne montanti di scarico e/o punti interni di generazione di acque reflue;
 - sistemazione esterna dell'area cortilizia;
 - schema della rete fognaria interna con indicazione delle quote per l'individuazione della sua profondità di imposta rispetto al piano di campagna e la rete fognaria pubblica, con distinzione della rete nera da quella bianca, e se lo scarico deriva da un insediamento in cui si svolge attività di prestazione di servizi o produttiva, con evidenziazione della rete di trasporto delle acque di processo o di raffreddamento;
 - posizione degli eventuali impianti di pretrattamento o depurazione nonché del pozzetto ufficiale di prelievo;
 - posizione delle condotte idropotabili, delle opere di presa esterna e/o delle opere di captazione, accumulo e depurazione di tali acque;
 - e. scheda tecnica descrittiva delle opere di trattamento e/o pretrattamento e del loro funzionamento;
 - f. limitatamente agli insediamenti di carattere zootecnico:
 - questionario predisposto dove vengono chiesti dati riguardanti il tipo di allevamento, e le modalità di stoccaggio, trattamento e destinazione dei liquami;
 - planimetria indicante il posizionamento delle strutture di stoccaggio dei liquami;
 - titoli di disponibilità dei terreni agricoli.

Art.79 Acque superficiali e sotterranee

1. Al fine di favorire il risparmio idrico e di ridurre il volume delle acque meteoriche circolanti nelle reti fognarie, per le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o da superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose, deve essere prevista la possibilità del loro utilizzo per usi non pregiati, secondo quanto previsto nell'art. 79/5. Quando ciò non sia possibile, le acque meteoriche provenienti dai tetti, 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.

Le acque piovane di prima pioggia devono essere convogliate in pubblica fognatura previo eventuale trattamento richiesto delle normative vigenti.

Per le medesime acque di cui al punto 1, al fine di evitare problemi al sistema fognario pubblico ed al sistema di depurazione, si dovrà considerare, ogni qualvolta sia possibile, l'adozione di sistemi di riduzione degli apporti delle acque meteoriche mediante sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche quali pavimentazioni drenanti, o l'installazione di casse di espansione o "vasche a volano" atte a limitare il contributo delle portate meteoriche scaricate entro i valori compatibili con il buon funzionamento dell'impianto di depurazione sulla base di limiti stabiliti dal gestore del servizio idrico integrato.

2. 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.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia 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 alla 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 approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.
4. Al fine di ridurre il pericolo di inquinamento dei corpi idrici, le acque piovane di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne impermeabili suscettibili di essere inquinate da sostanze pericolose, dovranno essere gestite secondo gli indirizzi contenuti nella D.G.R. della Regione Emilia Romagna n. 286 del 14/02/05.

Art.79.1 Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico

1. La progettazione di nuovi impianti per l'illuminazione degli spazi esterni sia pubblici che privati, deve rispondere a requisiti tecnici funzionali alla riduzione dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico.
2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità alla legislazione vigente in materia (*)

(*) si riporta l'articolo 5 della L.R. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" in cui si definiscono i requisiti tecnici e le modalità di impiego degli impianti di illuminazione esterna.

Art. 5

Requisiti tecnici e modalità d'impiego degli impianti di illuminazione

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere corredati di certificazione di conformità alla presente legge e devono essere:
 - a) costituiti da apparecchi illuminanti aventi un'intensità massima di 0 candele (cd) per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
 - b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;
 - c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di queste, valori di luminanza media mantenuta omogenei e, in ogni caso, contenuti entro il valore medio di una candela al metro quadrato;
 - d) realizzati ottimizzando l'efficienza degli stessi, e quindi impiegando, a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
 - e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro l'orario stabilito con atti delle Amministrazioni comunali, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività: la riduzione non va applicata qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali da comprometterne la sicurezza.
2. I requisiti di cui al comma 1 non si applicano per le sorgenti interne ed internalizzate, per quelle in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, per quelle di uso temporaneo che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale, per gli impianti di modesta entità e per gli impianti per i quali è concessa deroga, così come definito dalle direttive di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a).
3. L'illuminazione di impianti sportivi deve essere realizzata in modo da evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti. Per tali impianti è consentito l'impiego di lampade diverse da quelle previste al comma 1, lettera b).
4. E' fatto divieto di utilizzare in modo permanente fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario.
5. L'illuminazione degli edifici deve avvenire di norma dall'alto verso il basso. Solo in caso di illuminazione di edifici classificati di interesse storico-architettonico e monumentale e di quelli di pregio storico, culturale e testimoniale i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto. In tal caso devono essere utilizzate basse potenze e, se necessari, dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce.
3. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti illuminazione artificiale; l'ottimizzazione dell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente.
4. Gli impianti di illuminazione devono prevedere l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo,

- controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
5. Negli apparecchi di illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento energetico (fluorescenti) o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica.
Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso.
 6. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili o ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
 7. Il Comune, con atto dell'organo competente, può predisporre un abaco in cui siano indicate, zona per zona, le tipologie dei sistemi e dei singoli corpi illuminanti ammessi tra cui i progettisti e gli operatori potranno scegliere quale installare;
 8. Non sono assoggettate alle presenti disposizioni gli impianti per carceri, caserme, aeroporti, installazioni temporanee per cantieri o manifestazioni e per la protezione civile.

Art. 79.2: Contenimento dei consumi energetici

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere forniti di una certificazione del rendimento energetico secondo le previsioni della Direttiva CEE 2002/91/CE.
2. Gli edifici vanno progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
3. Allo scopo di favorire il risparmio energetico, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. n. 10/91, si raccomanda che le strutture quali pareti esterne, pareti e solette verso ambienti interni, coperture (piane o a falde), serramenti e basamenti sul terreno e su pilotis, raggiungano valori massimi di trasmittanza termica U anche inferiori a quelli previsti dalle leggi vigenti.
4. Nei condomini di nuova costruzione, si consiglia l'adozione di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
5. Negli edifici di nuova costruzione, che adottano sistema di riscaldamento autonomo, si raccomanda, l'installazione di impianti di riscaldamento ad alta efficienza energetica (es. caldaie a condensazione) .
6. Per gli edifici esistenti nei casi di:
rifacimento della rete di distribuzione del calore;

interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Si raccomanda la trasformazione e/o adozione di sistemi di riscaldamento centralizzato o autonomo come descritto ai punti 4 e 5 del presente articolo.

7. E' d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel punto 3.
8. Le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. A meno di documentati motivi di natura tecnica, economica e funzionale, si consiglia, ove possibile, di disporre gli spazi che necessitano di un minore riscaldamento (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) lungo il lato nord in modo da costituire un cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi abitativi più utilizzati.

Art. 79.3: Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore.

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici gli impianti di riscaldamento degli edifici di nuova costruzione, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamenti solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità non trascurabile).
2. Per gli edifici esistenti nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni nel caso di edilizia terziaria e commerciale. Dovranno essere installati i sistemi di regolazione di cui al punto 1 del presente articolo.

Art. 79.4: Contenimento dei consumi idrici:

1. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si deve prevedere l'introduzione della contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale previsione va applicata a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi d'acqua si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CEE (art. 25 D.Lgs. 11/5/99 n. 152).
4. Al fine di ridurre il consumo idrico di acqua potabile, dovranno essere adottati i dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
5. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
6. Le cassette di scarico saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri, il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Art. 79.5: Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile e fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, si considera indirizzo tendenziale da applicarsi, la previsione dell'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, lavaggio auto, e, quando ciò sia possibile, anche per gli usi tecnologici, in accordo con quanto previsto nella D.G.R. della Regione Emilia Romagna n. 286 del 14/02/05.

Art. 79.6 : Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.

- 1) Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici pubblici di nuova costruzione si dovrà soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire (art. 26 L. n. 10 del 9/1/91).
Si consiglia di prevedere la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.
Per gli edifici di proprietà privata di nuova costruzione e nel caso di:

- a) interventi di rifacimento dell'impianto termico;
 - b) interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente;
- si consiglia di dare attuazione ai disposti del punto 1 del presente articolo.

2) Sono inoltre ammesse installazioni di compostaggio domestico.

CAPO 5°C INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art.80 Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni e in conformità alla delibera della G.P. n° 346 del 15/04/2002:

Autostrade – Tipo A – riferita all'autostrada A1, la cui fascia di rispetto è di 60 ml fuori dai centri abitati.

Strada extraurbana secondaria - Tipo C - riferita alla SS62 "della Cisa", la cui fascia di rispetto è di 30 ml fuori dai centri abitati; detta strada è accessibile attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal P.S.C. o dal P.O.C., nonché attraverso nuove immissioni.

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), con fascia di rispetto di 20 ml fuori dai centri abitati.

Strade urbane locali - Tipo F - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade), con fascia di rispetto di 10 ml fuori dai centri abitati.

2. Per quanto non definito dalle presenti norme, valgono le prescrizioni e le definizioni della legislazione vigente.
3. Il perimetro di "centro abitato" coincide con il perimetro di territorio urbanizzato (TU).
4. 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.81 Ambiti stradali o ferroviari: disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane
--

1. Negli ambiti destinati specificatamente a sede stradale o ferroviaria, sono ammessi i seguenti usi:

Ug5)	Distribuzione carburanti per uso autotrazione
Ug7)	Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche
Un1)	Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
Un2)	Mobilità veicolare
Un3)	Mobilità ferroviaria
Un5)	Parcheggi pubblici in sede propria
Un9)	Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

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. Il PSC individua un Ambito della nuova struttura ferroviaria; tale ambito è individuato come "nodo di interscambio secondario" da intendersi come punto attrezzato per scambio intermodale per la mobilità delle persone, tra i diversi sistemi di trasporto pubblico e con la mobilità individuale, in cui la stazione ferroviaria si può integrare con i seguenti usi: autostazioni, parcheggi automobilistici, funzioni commerciali, direzionali e di servizio ad uso dei viaggiatori, secondo parametri ed indici da definire in sede di POC.

Il POC individua l'"Ambito della stazione esistente", sono consentiti intereventi solo attraverso PUA di iniziativa pubblica, che ne definiranno gli usi e i parametri edificativi, i cui interventi; in assenza di PUA sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti igienici e tecnologici, spazi e attrezzature collettive.

3. Tipi di intervento consentiti: Manutenzione ordinaria e straordinaria, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ristrutturazione urbanistica, demolizione.
4. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione potranno essere indicate in specifiche "Schede grafiche", che faranno parte degli elaborati di POC. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
5. In fase di presentazione dei PUA, le dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle eventualmente prescritte nelle schede grafiche di POC potranno essere ammesse per specifici casi di dimostrata impossibilità di realizzazione 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.

6. 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.
7. **Articolazioni urbane lineari e strade mercato**
In conformità al PTCP (Tav. C9) il tratto della SS 62 – Cisa III (Parma – Sorbolo) è individuata come "strada urbana lineare e strada di mercato"; qualsiasi intervento di progettazione ed adeguamento per tale tratto di strada dovrà tenere conto di perseguire i seguenti indirizzi:
 - migliorare la funzionalità dell'asse stradale, prevedendo adeguati interventi di razionalizzazione infrastrutturale e salvaguardia delle diverse forme di mobilità
 - salvaguardare i tratti di filari alberati esistenti.
8. Per la realizzazione di nuovi accessi sulle strade sovracomunali, compresi gli impianti di distribuzione carburanti di cui al successivo art.85, dovrà essere acquisita preventivamente l'autorizzazione da parte dell'ente gestore della strada interessata.

Art.82 Strade private in territorio rurale
--

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
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.

Art.83 Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale
--

1. Individuazione. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal precedente art. 80, 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 inferiori a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria; le fasce di rispetto indicate per l'"Ambito delle stazioni esistenti" si ritengono decadute al momento della dismissione della linea ferroviaria, senza costituire variante al PSC e al POC.

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 privato, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, sistemi di mitigazione, elementi di arredo urbano. Sono ammessi, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola gli usi:

- Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti
- Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- Un2) Mobilità veicolare
- Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- Un5) Parcheggi pubblici in sede propria

Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso Ug5 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo [art. 85](#).

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, a parcheggi pubblici e privati, sistemi di mitigazione.
4. Il POC può indicare le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi e che 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 69](#).
 - 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 da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'[art 69](#).
5. Tipi di intervento edilizio. Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché

l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

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 Ug5, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'[art. 85](#)

6. 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 comunque 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.
7. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del R.U.E. 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. Le fasce di rispetto, solo se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole; in ogni altro caso non sono computabili ai fini degli indici edificatori.

Art.84 Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Individuazione. Nelle planimetrie del PSC, o del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno 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; il POC può comunque individuare altri percorsi ciclabili o pedonali in conformità a specifici "accordi con i privati" di cui all'[art. 18](#) della L.R. 20/2000.
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. 0,90 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. 0,90.
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.
5. 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.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. 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.
8. 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.
9. 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.85 Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Le caratteristiche funzionali, dimensionali, di localizzazione e le disposizioni procedurali per gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti, dovranno essere conformi a quanto stabilito dal "Regolamento relativo ai criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti" (art. 2 comma 1 del D.L. 11/02/1998 n° 32) secondo quanto stabilito nell'allegato "A1".

Per quanto non definito dal presente articolo valgono le indicazioni e le prescrizioni di cui al D.L. 11/02/1998 n° 32 e alla L.R. 33/94.

2. Mitigazione degli impatti

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.

3. Attuazione

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti 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.

4. 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 5°D RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, CIMITERI

Art.86 Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. La realizzazione di nuove linee elettriche è ammessa, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, previo assenso dell'Amministrazione comunale che potrà concordare modifiche di tracciato o particolari modalità di inserimento ambientale, in relazione alle caratteristiche delle aree attraversate.
2. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla Direttiva delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione uguale 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. Le linee degli elettrodotti esistenti con tensioni inferiori a 15 kV interrato e non, sono indicati nella tavola del "Bilancio dei Servizi".

Le tabelle riportate ai successivi commi non sono esaustive e sono a carattere esemplificativo; in ogni caso occorre fare riferimento alla sopraccitata Direttiva 197/2001.

3. 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 attenzione", di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.
4. Il PSC individua graficamente le linee elettriche a media tensione (15kV) esistenti e di progetto, valutando che la loro localizzazione, riportata nella cartografia del Quadro Conoscitivo in particolare nelle Tav B.8/Bilancio dei Servizi, debba ritenersi indicativa. Le presenti Norme di RUE prescrivono tuttavia, per tali linee elettriche, il rispetto di una fascia la cui ampiezza è da assumere, in coerenza con il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2/0,5 micro Tesla (μ T) di induzione magnetica, ai sensi della L.R. 30/2000 e direttiva applicativa. La localizzazione puntuale di tali linee e della relativa fascia di rispetto dovrà essere documentata da un rilievo cartografico, in sede di presentazione dei singoli progetti edilizi.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

KV	Fascia di rispetto per terna o cavo singolo
15 KV (linea aerea in conduttori nudi)	20 metri
15 KV (cavo aereo)	3 metri

15 KV (cavo interrato)	3 metri

5. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla misurato al ricettore.
6. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi 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.
7. 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.
8. Per ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
9. Con specifico riferimento al punto 13.1 della Direttiva applicativa della L.R. 30/2000, per alcune situazioni territoriali che prevedano la presenza di aree di sviluppo urbanistico, in particolare aree di espansione con piani attuativi già approvati o aree di completamento già dotate delle opere di urbanizzazione, che risultino in prossimità di impianti esistenti o ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica in aree fortemente urbanizzate, l'ampiezza delle fasce sopra indicate potrà essere minore, adottando il rispetto del valore di cautela pari 0,5 micro Tesla (μT), ovvero qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità valutato sulla base della corrente media di esercizio riferita all'anno precedente ed incrementata del 5 %, cautelativo, tenuto conto dei programmi di sviluppoi per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,5 μT al ricettore.

KV	Fascia di rispetto per terna o cavo singolo
220 KV	50 metri
15 KV (linea aerea in conduttori nudi)	13 metri
15 KV (cavo aereo)	2 metri
15 KV (cavo interrato)	2 metri

10. I corridoi di fattibilità saranno sostituiti dalle fasce di rispetto dopo che l'Enel avrà ottenuto l'Autorizzazione alla costruzione secondo la LR 10/93.
11. 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.
12. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata, salvo verifiche specifiche dell'ENEL o qualora intervengano specifiche normative regionali e/o che definiscano diversi parametri valutativi.
13. "Indirizzi alla Pianificazione subordinata (RUE)" per la sostenibilità degli interventi edificatori non subordinati a POC e PUA

In ottemperanza a quanto indicato dalla L.R. 20/2000 all'art. A-6 comma 2, per ogni intervento edilizio diretto che richieda permesso di costruire, asseverazione con denuncia di inizio attività relativo ad edifici con cubatura superiore a 2000 metri cubi che rientra fra le seguenti tipologie di intervento:

- nuove costruzioni,
- mutamento di destinazione d'uso di edifici con utilizzo finale diverso dell'abitazione,
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento conservativo quando sia prevista l'installazione di nuovi impianti tecnologici quali ascensori, impianti di condizionamento e o climatizzazione.

Il proponente DEVE premunirsi del parere ENEL circa eventuali esigenze di nuove cabine secondarie di trasformazione 15 kV/400 V e/o il rifacimento di cabine secondarie di trasformazione 15 kV/400 V esistenti. Nel caso occorranza una (o più) cabine secondarie il proponente dovrà presentare l'elaborato da redigersi a cura dell'ENEL, o sulla base degli elementi appositamente forniti dall'ENEL, concernente il Progetto di Massima. In tale elaborato dovranno essere indicate la collocazione del relativo contenitore edilizio nonché le modalità di allacciamento alla rete pubblica (linee elettriche con tensione nominale di esercizio a 15 kV) corredato della favorevole autorizzazione ARPA/AUSL. (In proposito si ricorda quanto previsto dall'Art. 27, punto 2-q del REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO/ delibera Regionale n. 593 del 28/02/1995 in accordo con l'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni / Requisiti cogenti e a quanto classificato come

requisito cogente / famiglia 3 – punto c del predetto REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO)".

La proposta formale è finalizzata a garantire che contestualmente all'approvazione dell'intervento edilizio, vi sia stata anche la valutazione preventiva dell'ARPA/AUSL sulla ubicazione di eventuali contenitori di cabine secondarie di trasformazione MT/bt 15 kV / 400V, al fine di evitare successivi dinieghi (non espressi al momento dell'autorizzazione edilizia, non previsti a causa del ricorso all'asseverazione) da parte dell'ARPA/AUSL medesima nell'ambito dell'iter autorizzativi di cui alla L.R. 10/93 vigente, conformemente a quanto indicato dalla Direttiva applicativa regionale (Delibera Giunta Regionale Emilia Romagna del 02/11/1999 n. 1965 – pubblicata sul BUR n. 142 del 01/02/1999."

Art.87 Depuratori

1. Nella tavola del PSC è individuata con apposita grafia la fascia di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del "Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'Inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia, pari ad una larghezza di m 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati gli interventi di NC, RI, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona in cui ricadono, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

Art.88 Impianti di trasmissione radio-televisiva

1. Gli impianti per l'emittenza radio-televisiva hanno una distanza di rispetto dal perimetro del centro abitato e dal territorio urbanizzabile dell'ampiezza di m 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n°197 art.4 del 20/02/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.
2. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.
3. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano Provinciale.

Art.89 Impianti di trasmissione per la telefonia mobile

1. Le tavole di PSC indicano la posizione degli esistenti impianti fissi di trasmissione per la telefonia mobile.
2. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata dal rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n° 197 del 20/02/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
 - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche; in adiacenza a queste stesse aree la localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è consentita quando il valore del campo elettrico stimabile, al loro interno risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, sostanzialmente diverso dal valore preesistente di fondo.
 - sugli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui all'art. 53.1;
 - all'interno dei Nuclei Storici (NS) e degli Ambiti: AUC, ARU, NU.

Art.90 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. Gli usi ammessi sono : Un6, Un5, Um3; è ammesso inoltre l'uso Ug7 (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, modificato dalla legge 166/2002 n° 28 e in conformità alla L.R. 29 Luglio 2004, n°19. E' ammessa comunque la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Art.91	Metanodotti
---------------	--------------------

Le linee di Metanodotto sono recepite nelle tavole di PSC e di POC; per le quali sono previste le seguenti fasce di servitù (ius non aedificandi):

- linea Nord - Sud (Coenzo – Fossa Marzia): 11,0 ml per lato;
- linea Est - Ovest (Frassinara – Sorbolo): 20,0 ml per lato.

I tracciati indicati sono da considerarsi di massima; per il preciso posizionamento fanno fede i picchettamenti e la verifica con gli uffici SNAM.

Art.92	Attività di raccolta, deposito e rottamazione degli autoveicoli
---------------	--

Gli impianti di raccolta, deposito e rottamazione degli autoveicoli, hanno lo scopo della commercializzazione dei prodotti a mezzo della raccolta, stoccaggio provvisorio e cessione in conto vendita alle attività parallele di demolizione e sottomurazione al fine del recupero delle parti e dei materiali. Dette attività sono consentite nelle zone individuate nella cartografia di piano, in deroga a quanto definito al precedente art. 60 comma 1 e comunque sono ammissibili se in regola con i requisiti tecnici e ambientali del D.Leg 209/2003.

- Superficie coperta da materiali in deposito = 60% della superficie fondiaria.
- Fabbricato di servizio: superficie una tantum di 90 mq e altezza massima di 3,5 ml.
- Parcheggi: 10% della superficie fondiaria.
- Fabbricati magazzini e/o depositi, superficie coperta massima pari al 10 % della superficie fondiaria;
- L'area di intervento dovrà essere recintata con manufatto alto 2 metri e coperta con siepe continua così come previsto al successivo punto b3 – g; la realizzazione di dette opere è condizione per il rilascio del certificato di abitabilità. Le modalità e prescrizioni per ottenere il permesso di costruire sono le seguenti:
 - a – Modalità di presentazione domande per conseguire la licenza a realizzare e/o gestire un "Centro di raccolta e trattamento veicoli a motori, rimorchi e simili obsoleti".
 - Domanda in carta bollata con allegato:
 1. Licenza TULPS (commercializzazione all'ingrosso) e/o licenza Comunale di commercializzazione al minuto;
 2. Certificato casellario giudiziario;
 3. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
 4. Ubicazione del centro indicata su tavola di PRG;
 5. Carta di dettaglio del centro, in scala adeguata e perfettamente leggibile, con indicate tutte le strutture ed i vari comparti di lavorazione;

6. Carta della rete fognaria, sempre in scala adeguata, con indicati i punti di scarico in corpo idrico e/o pubblica fognatura e gli eventuali impianti di trattamento;
 7. Copia della domanda, indirizzata al Comune, per ottenere l'autorizzazione allo scarico idrico (o copia dell'autorizzazione stessa nel caso sia stata già rilasciata);
 8. Relazione tecnica del tipo di attività svolta con indicato:
 - le varie fasi di lavorazione in ordine cronologico;
 - la superficie dell'area;
 - quantità massima di materiale di accumulo.
 9. Convenzione con i destinatari finali sia delle materie prime prodotte che delle carcasse che degli eventuali rifiuti derivanti dall'attività;
 10. Copia delle dichiarazioni i accumulo temporaneo rifiuti T/N presentata all'Amministrazione Provinciale;
 11. Atto di proprietà o di uso dell'area.
- b – Prescrizioni e modalità a cui vincolare la gestione del centro di raccolta, da inserire nel permesso di costruire:
- 1 – l'impianto dovrà essere suddiviso almeno nei seguenti settori:
 - a) settore per lo svuotamento delle carcasse dai vari liquidi (benzina, gasolio, olio cambio motore, liquidi idraulici e refrigeranti) ed il prelievo degli accumulatori al piombo (batterie);
 - b) settore per i deposito delle carcasse e/o materiali ferrosi di risulta;
 - c) settore per i deposito delle parti inutilizzabili;
 - d) settore per le materie prime secondarie ricavate;
 - e) settore per il deposito dei contenitori dei liquidi estratti dai veicoli ((benzina, gasolio, olio cambio motore, liquidi idraulici e refrigeranti). Tale settore dovrà essere altresì suddiviso per compartimenti individuati da apposite tabelle, a seconda del liquido recuperato;
 - f) settore per l'accumulo temporaneo degli accumulatori al piombo (batterie),
 - 2 – l'impianto dovrà essere dotato di:
 - a) una serie di contenitori per la raccolta dei liquidi estratti dai veicoli. La raccolta deve essere realizzata separatamente per classi omogenee ed in condizioni di sicurezza per gli addetti e per la protezione dell'ambiente;
 - b) un deposito di sostanze da utilizzare per l'assorbimento dei liquidi, in caso di sversamento;
 - c) un deposito per l'accumulo temporaneo degli accumulatori al piombo (batterie);
 - d) scarichi idrici adeguati alle normative vigenti.

- 3 - la gestione dell'impianto è sottoposta alle seguenti modalità:
- a) le carcasse in arrivo devono essere collocate in posizione di marcia, non accatastate, per il prelievo obbligatorio di tutti i liquidi e delle batterie;
 - b) le carcasse, salvo quelle soggette a particolari disposizioni dell'autorità giudiziaria o amministrativa, non possono essere detenute presso l'impianto per un periodo di tempo superiore a 180 giorni dalla data del conferimento;
 - c) i liquidi, le batterie saranno stoccati in appositi contenitori per il successivo riutilizzo e/o smaltimento;
 - d) le carcasse devono essere trattenute solo su apposite piattaforme di lavoro impermeabilizzate munite di pozzetti di raccolta di eventuali reflui. Lo scarico di questi ultimi dovrà in ogni caso essere adeguato alle norme vigenti e regolarmente autorizzato;
 - e) i materiali scartati debbono essere depositati negli appositi settori;
 - f) è vietato l'incenerimento in loco di qualsiasi sostanza o rifiuto;
 - g) l'accatastamento delle carcasse trattate e da trattare non deve superare i 2,0 metri in altezza;
 - h) i rifiuti speciali originati dall'attività sono assoggettati alla normativa sullo smaltimento dei rifiuti, DPR 915/82 e successive integrazioni;
 - i) dovrà essere collocata a dimora lungo tutto il perimetro un'opportuna barriera a verde alternata formata da essenze autoctone a basso ed alto fusto già efficace al momento della posa.

Parte IV: **DISPOSIZIONI PER L'ATTIVITA' DI
COSTRUZIONE, TRASFORMAZIONE
E CONSERVAZIONE; NORME
IGIENICHE**

TITOLO 6°: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 6°A PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art.93 Definizioni e applicazioni dei parametri edilizi ed urbanistici

Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.

Art. 93.1 Definizione di Superficie.

a) **Ai fini del calcolo degli indici edificatori** per tutte le funzioni previste dal RUE si intende **Superficie Lorda Utile (Slu)**:

per superficie lorda utile di un edificio si intende la somma delle superfici lorde agibili e/o abitabili di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione di :

- a. scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza;
- b. autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Slu; con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra e/o degli androni di manovra coperti;
- c. cantine con altezza non superiore a m 2,50 e di superficie non superiore a 25 mq per alloggio;
- d. sottotetti: altezza media ml 1,70 e comunque con altezza in colmo non superiore a 2,50 ml all'intradosso di copertura.
- e. balconi e logge per qualsiasi profondità;
- f. locali gioco dei bambini e servizi tecnici del fabbricato: lavanderia, stenditoio, deposito cicli;
- g. porticati di uso pubblico, privato o condominiale per qualsiasi profondità;

Sono esclusi dal computo delle suddette superfici:

- h. i vani esclusivamente destinati ad ospitare impianti tecnologici, quali cabine elettriche a media/bassa tensione, etc.;
- i. i locali pertinenziali ad attività non residenziali destinati a deposito o archivio, con altezza non superiore a m 2,50 e fino al limite del 25% della superficie utile delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenze.

Sono fissate le superfici massime per i seguenti locali:

- lavanderie: mq 6 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;
- stenditoio: mq 12 e mq 4 in più per ogni alloggio oltre il primo;
- deposito cicli: mq 12 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;

E' altresì fissata l'altezza massima di m 2.50 per i suddetti locali.

Inoltre non rientrano nel calcolo della Slu:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica.

b1) Ai fini del calcolo degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, per la funzione abitativa e le funzioni ad essa compatibili, le superfici dei complessi edilizi sono classificati in: Superficie Utile (Su) e Superficie non residenziale (Snr), Superficie complessiva (Sc).

b1.1) La Superficie Utile abitabile (Su) di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata; in particolare la Superficie Utile abitabile (Su) è costituita dalle superfici 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);

b1.2) Per Superficie non residenziale (Snr), che quindi non costituisce Su, si intende la superficie netta risultante dalla somma:

- delle superfici non residenziali di pertinenza * dell'alloggio quali: logge, balconi, cantine, soffitte, lavanderie, stenditoi, deposito cicli;
- delle superfici non residenziali di pertinenza dell'organismo abitativo quali: androni di ingresso, scale comuni condominiali, porticati liberi almeno su tre lati, vani ascensori e i relativi vani per impianti tecnici, volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, tutti i locali condominiali ad uso comune, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili: misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porta e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nelle Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S inferiore a m 1,7).

b1.3) La Superficie complessiva (Sc), è data da:

$$Sc = Su + 60\% Snr$$

* Negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc...

b1.4) Non sono computabili né come Slu né come Su né come Snr:

- le superfici non praticabili e non utilizzabili;
- i lastricati solari non accessibili oppure di uso comune;
- gli aggetti e gli incassi di profondità, che costituiscano un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti e altri simili costruzioni da giardino, complementari e ornamentali, purchè a carattere pertinenziale;
- i porticati di uso pubblico e le gallerie coperte di uso pubblico;

b2) Per le funzioni direzionali, commerciali produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa):

b2.1) Superficie utile (Su): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso 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.

b2.2) Superficie accessoria (Sa): si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

b2.3) Superficie totale (St): è data da: $St = Su + 60\% Sa$ **

c) Superficie Coperta (Sq)

Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (comprese le logge, i porticati e le pensiline, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda), che comunque non superino la misura di ml 2,00 in proiezione; nel caso che lo sporto sia maggiore, lo sporto stesso verrà computato per intero come superficie coperta.

** D.M.10.5.1977,n.801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di Giunta Regionale del 17/7/96, n. 1663.

Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici ,di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

Nel caso degli insediamenti di cui al punto 1.5.2 della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/78, modificata con delibera di Consiglio Regionale n. 1871/78, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione la superficie utile Su è quella definita nel medesimo punto 1.5.2.

Art. 93.2 Definizione di piano di un edificio.

a) Piano di un edificio.

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

b) Posizione del piano rispetto al terreno.

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

c) Piano fuori terra o piano terra.

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

d) Piano seminterrato.

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

e) Piano interrato.

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 0,90.

f) Soppalco.

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante; si considera comunque soppalco quando il rapporto percentuale fra le superfici del soppalco e del vano, con esclusione della scala, non è superiore a 0,5.

Art. 93.3 Definizioni di altezze.

- a) Altezza utile degli spazi locali (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto.
Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.
Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu/Su , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato ed Su la relativa superficie utile.
- b) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- c) Altezza Massima delle fronti (Hf): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede stradale, e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;
intradosso della linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°); sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml 1,20 (per gli edifici con copertura piana), se inferiore vale l'intradosso dell'ultimo solaio.

Art. 93.4 Definizione di distanze e di indice di visuale libera.

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 2,00.

- a) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale. Nel caso di aree confinanti della stessa proprietà in ambiti o sub-ambiti diversi, è possibile l'edificazione fino al limite degli ambiti o sub-ambiti edificabili.
Le distanze minime dai confini di proprietà stabilite dagli strumenti urbanistici, se non diversamente ed espressamente disposto da specifiche normative dei PUA, del POC o del PSC, possono essere ridotte, se il proprietario del fondo confinante costituisce su di questo servitù di inedificabilità a distanza dal confine maggiore di quella necessaria, secondo le norme per tempo vigenti, a compensare il difetto di distanza della costruzione sul fondo dominante. L'atto dopo la trascrizione nei registri immobiliari, dovrà essere depositato presso il Comune.
Su due o più fondi attigui è consentito costruire anche sul confine, in aderenza o con muro comune, in base a progetto unitario, da autorizzarsi con unico provvedimento e da attuarsi simultaneamente

per intero. In questo caso, nella stesura della soluzione progettuale si dovrà prevedere particolare attenzione alla definizione formale complessiva in modo da ottenere un disegno unitario del fabbricato in oggetto.

Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del C.C. e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

- b) Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di 10 ml. Si applica solo il criterio della VI in caso:

- di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati;
- di pareti recanti finestre di locali accessori o di servizio (compresi i servizi igienici);

Non si applica né la distanza minima dei 10 ml., né il criterio della VI nel caso:

- di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a ml. 2 (due);
- di pareti di uno stesso edificio afferenti ad un'unica unità immobiliare.

- c) Indice di visuale libera (vl): è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).

In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

- d) le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanze e VL, per quanto di competenza comunale e fatte sempre salve le norme di Codice civile, possono essere derogate nei seguenti casi:

- costruzioni di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e similari;
- manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
- cavedi tecnologici, canne fumarie di ventilazione e di aspirazione indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
- opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 93.5 Definizione di volume utile

- 93.5.1 Volume utile (Vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Hu).
- 93.5.2 Volume lordo (V) si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (Slu) di ciascun piano per la relativa altezza lorda misurata tra la quota di calpestio dei pavimenti, considerando, per l'ultimo piano abitabile, l'intradosso del soffitto.
- 93.5.3 Volume totale (Vt) è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno

Art. 93.6 Superficie impermeabilizzata, superficie permeabile (SP), tasso di permeabilità

1. Si definisce "superficie impermeabilizzata" ai fini urbanistici, la misura in mq di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o comunque riduce l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce "superficie permeabile" (SP) di un lotto, la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione (ancorché grigliate) o di costruzioni fuori o entro terra che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
3. Si definisce "tasso di permeabilità" il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/PF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

Art. 93.7 Superficie di vendita (SV)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.
4. In conformità alla deliberazione del C.R. n° 344/2002, "la superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non

immediatamente amovibili e a consegna differita (ad esempio concessionarie di auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di ¼ per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo da parte dell'operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.L. n° 114/1998, attraverso il quale l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate".

Art. 94 Definizione di parametri urbanistici (St, Sf, Ut, Uf, ...)
--

- a) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria; per il calcolo degli indici edificatori sono escluse la viabilità carrabile indicata nelle Tavole di PSC, e le fasce di rispetto stradale.
- b) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificata che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tale superficie corrisponde alla superficie sulla quale calcolare gli indici edificatori.
- c) Superficie minima di intervento urbanistico (Smu): la superficie minima d'intervento è l'area richiesta sia preventiva che diretta o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per i PUA o comunque stabilita ai precedenti capi 3°B, 4°B, e/o secondo quanto definito al successivo art. 122.
- d) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha).
- e) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
- f) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime il rapporto fra la Superficie utile (Su) del o dei fabbricati e la Superficie Fondiaria (Sf).
- g) Indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime il rapporto fra la Superficie Utile (Su) del o dei fabbricati e la Superficie Territoriale (St).
- h) Rapporto di Copertura (Q): esprime il rapporto fra la Superficie coperta (Sq) e la Superficie fondiaria (Sf); detto rapporto è misurato in percentuale.
- i) Superficie lorda utile definita (SLUD): esprime la Slu massima prevista dalle "Schede Norma" per i Comparti Attuativi e/o per i PUA, qualora non siano prescritti gli indici di UT o di Uf.
- l) Superficie Perimetrata: per superficie perimetrata si intende l'intera superficie compresa all'interno degli Ambiti NU – ARU – AP.

Art.95 Definizione di Territorio Urbanizzato (T.U.)

- 1 Il perimetro di un territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato dal PSC vigente.
- 2 Ai fini del suo aggiornamento, per territorio urbanizzato si intende un aggregato continuo di tutte le aree edificate compresi i lotti interclusi e le relative aree di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Art.96 Definizione di Centro Abitato (C.A.)

- 1 Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta delimitato dal PSC vigente, anche ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada e coincide con il perimetro del TU.
- 2 Ai fini del suo aggiornamento, per centro abitato si intende un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico.

Art.97 Definizione di Categoria e classe catastale

Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

Art.98 Carico urbanistico

1. Si definisce "carico urbanistico" di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che queste determina in ordine alle dotazioni territoriali e in ordine alla dotazione di parcheggi privati.
2. In conformità agli articoli 26-28 della L.R. 31/2001 si ha aumento di carico urbanistico quando si verifica uno dei seguenti casi:
 - a) aumento della Slu degli edifici;
 - b) mutamento d'uso degli immobili da una "categoria" all'altra con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) aumento delle unità immobiliari.

Art.99 Edificio, Unità Edilizia (UE)

- a) Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.
- b) Unità Edilizia (UE), con la relativa area di pertinenza, è l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico.

Art. 100 Area di pertinenza e area cortiliva

- a) Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria sia almeno pari alla consistenza – legittimata o legittimabile – dell'unità edilizia stessa.
- b) Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

CAPO 6°B REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

Art. 101 Campo di applicazione

1. Le norme seguenti si applicano per tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le variazioni di destinazione d'uso.
2. Interventi edilizi su fabbricati esistenti possono essere ammessi anche in deroga alle norme previste dal regolamento sentito il parere della A.U.S.L..

Art. 102 Classificazione dei locali adibiti ad abitazioni private

1. Sono locali di abitazione privata quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività domestica dei cittadini:
 - a1) soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione privata;
 - a2) uffici, studi, sale di lettura, ambulatori.
2. Sono classificati come locali accessori quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:
 - b1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, negli alberghi, nelle pensioni, negli stabilimenti balneari;
 - b2) scale che collegano più di due piani;
 - b3) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq 12 di superficie o m 8 di lunghezza;
 - b4) magazzini e depositi in genere;
 - b5) garages di solo posteggio;
 - b6) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - b7) lavanderie private, stenditoi e legnaie;
 - b8) disimpegni inferiori a mq 10;
 - b9) ripostigli, magazzini, armadi a muro e simili inferiori a mq 5;
 - b10) vani scala colleganti solo due piani;
 - b11) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti e gestione.
3. I locali di abitazione privata non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere dell'A.U.S.L.

Art. 103 Dimensioni e caratteristiche dei locali di abitazione.

1. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, disimpegno, in genere i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
2. Per locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di m 2,70 con minimo di gronda di m 2,00, per i locali adibiti ad abitazione.

Per i locali dei sottotetti esistenti, valgono le norme di cui alla L.R. 6 aprile 1988 n° 11; in particolare l'altezza utile media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegno, bagni, ripostigli; l'altezza utile media, in questo caso, è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16; al fine di determinare il soddisfacimento del sopracitato rapporto illuminante, sono ammessi nuovi lucernari solo se complanari alla falda della copertura.

3. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e mq 14, se per due persone.
4. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile verso l'esterno.
5. Ferma restando l'altezza minima di m 2.70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38 se per due persone. Oltre alla porta d'ingresso l'appartamento monostanza deve essere sempre provvisto di una finestra apribile all'esterno.

Nel caso di soffitti non orizzontali o con superfici lorda utile raggiunta computando eventuali soppalchi, il volume utile minimo è di 76 m³.

6. I locali accessori di categoria B.1 non possono avere accesso da locali categoria A, se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (alloggio, ufficio, albergo o simili) con più servizi igienici, almeno uno dei quali con accesso da disimpegno di categoria B.
7. Ogni appartamento o monolocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 mq di superficie o uno spazio adibito a cucina. In alloggi di Su inferiore a mq 95, sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq 14.
8. La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq 5,40, con finestratura non inferiore a mq 1.
9. Sono consentite, inoltre, cucine in nicchia prive di finestra, se ampiamente aperte su altro locale regolamentare del volume di almeno mq 14, purché la superficie non sia inferiore a mq 5,40 e la nicchia sia dotata, oltre che di canna fumaria, di canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq di sezione libera.

In ogni caso per qualsiasi tipo di camino deve essere rispettata il requisito della presenza di una canna di esalazione per l'allontanamento dei vapori e gas di cottura, con ricambio discontinuo pari a uguale-maggiore di $3 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^3$, ai sensi del R.C. 3.10.1

10. Nel caso di cucina in nicchia, la illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.
11. Ogni unità edilizia di abitazione, appartamento o monostanza, deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di WC, lavabo, bidet, vasca o doccia.
12. La stanza da bagno deve avere superficie del pavimento non inferiore a mq 4,50 e una finestra che misuri almeno mq 1 di luce libera.
13. Sono ammesse dimensioni inferiori e con ventilazione forzata artificiale, purché con:
 - superficie del pavimento non inferiore a mq 1,20;
 - lato minore non inferiore a m 0,90;
 - finestra di dimensioni non inferiori a mq 0,60 di luce libera;
 - antilatrina di superficie del pavimento non inferiore a mq 1,20;
 - esistenza nell'alloggio di almeno un altro locale di uguale categoria con dimensioni della superficie del pavimento e della finestra regolamentari.
14. Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine se non attraverso disimpegno, salvo in caso di alloggio monostanza e di unità edilizie con più servizi igienici, almeno uno dei quali con accesso da disimpegno di categoria B. E' in ogni caso vietato l'accesso diretto dalla cucina e dalla stanza da pranzo.
15. Tutte le stanze da bagno, compresi gli eventuali locali igienici dotati solo di bidet, WC e lavabo debbono avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite, fino all'altezza minima di m 2, di materiale impermeabile di facile lavatura.
16. Le pareti divisorie delle stanze da bagno e dei locali igienici che separano da altri locali debbono avere spessore non inferiore m 0,12 se in materiali tradizionali, inferiore in altro materiale purché adeguatamente coibentato.
17. Le aperture di illuminazione e ventilazione debbono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni.

Art. 104 Requisiti di illuminazione naturale diretta

I requisiti relativi all'illuminazione naturale diretta, si intendono soddisfatti in coerenza al requisito R.C. 3.6 (Illuminazione naturale) od a soluzioni conformi, di cui al successivo art..133.

In regime transitorio, fino all'emanazione degli "Atti di indirizzo" richiamati al successivo art. 131 comma 3 del RUE, la superficie finestrata deve assicurare in ogni caso un rapporto di illuminazione non inferiore ad $1/8$ della superficie pavimentata dello spazio abitativo utile.

CAPO 6°C DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 105 Interventi edilizi previsti dalla L.R. 31/2002

I tipi d'intervento, definiti dal presente capo, e richiamati nei precedenti capi 3°A – 4°A – 5°B, sono i seguenti in conformità all'art. 6 comma 1 della L.R. 31/2001 e relativo allegato:

Libero	a)	Manutenzione Ordinaria	(MO)
DIA	b)	Manutenzione Straordinaria	(MS)
Permesso	c)	Restauro scientifico	(RS)
Permesso	d)	Restauro e risanamento conservativo	(RC)
Permesso	e)	Ripristino tipologico	(RT)
Permesso	f)	Ristrutturazione edilizia	(RI)
Permesso	g)	Nuova Costruzione	(NC)
Permesso	h)	Ristrutturazione Urbanistica	(RU)
DIA	i)	Demolizione	(De)
Permesso	l)	Recupero e risanamento delle aree libere	
Permesso	m)	Significativi movimenti di terra del suolo a fini non agricoli	
Permesso	n)	Opere di urbanizzazione	

Per le definizioni dei sopraccitati tipi di intervento si rinvia all'allegato della L.R. 31/2001.

Nota definizioni di cui all'allegato alla L.R. 31/2002 dell'art. 31

"Manutenzione ordinaria" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

"manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso

"restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzando i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

"interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

"ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

"interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali

g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);

g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4) l'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee

g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato

"interventi di ristrutturazione urbanistica" gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

"demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

"recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi

"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 sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza

Art. 106 Interventi edilizi non previsti dalla L.R. 31/2002

Art. 106.1 Ampliamenti

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di ambito e/o dei PUA.
2. Per ampliamenti si intendono anche i sopralzi e le addizioni.
3. In ogni caso devono essere rispettati i criteri di visuale libera, e di distanze.
4. Detti interventi sono sottoposti a permesso di costruire, di cui al successivo art. 109 comma 4.

Art. 106.2 Interventi relativi all'Arredo Urbano

- a) Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
- b) Le opere di arredo urbano sono da intendersi:
 1. monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
 2. fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
 3. insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
 4. pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
 5. apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
 6. costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili,
 7. sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc.,
 8. edilizia funeraria
- c) I suddetti interventi di cui ai punti 1-2-3-4-6-7 sono assoggettati a Nulla Osta del dirigente responsabile; gli interventi di cui ai punti 4-5 a dia; gli interventi di cui al punto 8 a Permesso di Costruire.

**CAPO 6°D COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA
E DEL PAESAGGIO**

Art. 107 Competenze, composizione, modalità di nomina

Art. 107.1 Istituzione e "Documento guida"

1. La commissione per la qualità architettonica e del paesaggio è organo consultivo del Comune ed è istituita dal comune stesso in conformità alla L.R. 31/2002.
2. Per brevità di seguito viene denominata "Commissione".
3. La Commissione all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Documento guida", i criteri e i principi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame; in particolare sui principi e sui criteri comparativi e formali di riferimento per l'enunciazione dei pareri ***.
4. Il "Documento guida" deve essere approvata dal Consiglio comunale.
5. Qualora la "Commissione" che si susseguono di triennio in triennio non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.
6. La Commissione non potrà esprimere su alcuna questione, finché il "Documento guida" non sia approvato dal Consiglio Comunale.
7. Sono comunque da considerare parti integranti del "Documento Guida" gli "Indirizzi per gli interventi di opere edilizie nel contesto urbano e rurale", di cui al Cap. 9°.

Art. 107.2 Competenze

1. La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, ed esprime il proprio parere solo sugli aspetti compositivi e architettonici relativi ad interventi:
 - PUA (Piani Urbanistici Attuativi)
 - Interventi soggetti a permesso di costruire relativi a: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo
 - Interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia in territorio rurale
 - Opere di urbanizzazione
2. I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, con riferimento anche agli

*** Tali indicazioni non devono costituire modifica al RUE
«E' illegittima quella parte della dichiarazione di indirizzi che contenga determinazioni di procedure da seguire e predisposizione di direttive rivolte al Sindaco, alle quali il medesimo debba attenersi in materia edilizia e urbanistica.»(Co. Re. Co. Emilia Romagna -Sez. 1 -1/4/96- Prot. 9959 dell'1/4/96).

"Indirizzi per l'inserimento delle opere edilizie nel comparto" di cui al successivo Titolo 8.

Art. 107.3 Composizione e nomina

1. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da un numero di membri non inferiore a 5 e non superiore a 7.
Fanno parte della Commissione relativamente al numero minimo:
 - a) Il responsabile del procedimento in qualità di Presidente;
 - b) da n. 4 componenti che presentino una elevata competenza e specializzazione, scelti anche su proposte degli Ordini professionali i cui corsi di laurea e abilitazione garantiscano le competenze richieste dall'art. 3 comma 2 lett. a) della L.R. 31/2002;
 - c) Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
2. La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
5. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale all'uopo designato.

Art. 107.4 Funzionamento

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

3. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza.
4. La Commissione esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato.E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale.
6. E' presente ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
7. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.

TITOLO 7°: TITOLI ABILITATIVI, PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

CAPO 7°A RIFERIMENTI ALLA L.R. 25 NOVEMBRE 2002, N°31

Art.108 Disposizioni generali – Titoli abilitativi

1. Per l'applicazione dei titoli abilitativi, procedure ed adempimenti si fa riferimento alla legislazione regionale vigente, in particolare le presenti norme rinviano integralmente alle disposizioni della L.R. 25 novembre 2002, n°31, di cui se ne richiamano i principali contenuti:
 - Attività edilizia libera;
 - Titoli abilitativi;
 - permesso di costruire;
 - dichiarazione di inizio attività (DIA);
 - controllo sulle opere eseguite;
 - valutazione preventiva;
 - variazioni minori in corso d'opera.
 - Verifica delle opere realizzate;
 - Scheda tecnica e fascicolo del fabbricato;
 - Certificato di conformità edilizia e agibilità;
 - Variazioni essenziali.
 - Mutamenti di destinazione d'uso;
 - Disciplina dei contributi di costruzione e oneri di urbanizzazione;
 - Requisiti delle opere edilizie;
 - Procedimenti in corso.
2. Per quanto non definito dalla L.R. 31/2002 e dalle presenti norme, si applicano le normative nazionali, con particolare riferimento al "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) – DPR 6 giugno 2001, in vigore da 30-06-2003.
3. Oltre ai titoli abilitativi e all'attività edilizia libera, sono previsti interventi soggetti a specifico Nulla Osta , secondo quanto definito negli articoli del RUE (art. 129.2, 129.7, 129.8).

**CAPO 7°B APPLICAZIONI NORMATIVE DELLA L.R. 31/2002
SPECIFICHE DEL RUE**

Art.109 Interventi soggetti a permesso di costruire

1. In adeguamento da quanto richiesto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 31/2002, sono soggetti a permesso di costruire:
 - interventi di restauro scientifico; (lett. b art.8 L.R. 31/2002)
 - interventi di risanamento e restauro conservativo; (lett. b art. 8 L.R. 31/2002)
 - interventi di ristrutturazione edilizia.
2. In conformità all'art. 12 della L.R. 31/2002, sono soggetti a permesso di costruire tutti gli interventi non previsti dall'art.8 della L.R. 31/2002 (ad eccezione degli interventi di cui alla lett. b - c) come specificati nel precedente comma) e quegli interventi specificatamente indicati nelle presenti norme.
3. Sono comunque soggetti a permesso di costruire:
 - interventi inseriti in opere a ristrutturazione urbanistica;
 - demolizioni ed ampliamenti che fanno parte dell'area di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo;
 - significativi movimenti di terra non a fini agricoli;
 - opere di urbanizzazione da parte dei privati;
 - interventi di ampliamento.

Art.110 Ulteriori interventi attuabili con DIA

- a) Oltre quanto definito dall'art. 8 della L.R. 31/2002 - come specificati nel precedente art. 109 - devono essere soggetti obbligatoriamente soggetti a DIA:
 - "Demolizioni", ad eccezione dei manufatti che fanno parte dell'area di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo;
 - Interventi relativi all'arredo urbano, secondo quanto definito al precedente art. 106.2 comma 3.
- b) Possano essere soggetti a DIA o a Permesso di costruire:
 - Gli interventi edilizi specificatamente disciplinati dai piani urbanistici attuativi (PUA), che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive, esplicitate al successivo art. 121 comma 2.

Art.111 Controllo sulle opere eseguite con DIA e con Permesso di costruire – Conduzione del cantiere
--

1. Sono confermate le modalità di controllo previste agli articoli 11-17 della L.R. 31/2002.
2. Il controllo sarà effettuato a campione e deve riguardare:
 - per la DIA una percentuale del 30%
 - per il permesso di costruire una percentuale del 20%
3.
 - a) Il controllo di merito dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività è teso a verificare la corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato; tale controllo è effettuato in corso d'opera e, comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori o, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dall'ultimazione dei lavori indicata sul titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia.
 - b) Il controllo di merito sulle opere assoggettate a permesso di costruire è teso a verificare la corrispondenza del progetto e/o dell'opera in corso di realizzazione o ultimata, al permesso di costruire e/o alle previsioni del PSC, del POC del RUE e della legislazione vigente. Tale controllo avviene attraverso un protocollo operativo che si poggia sull'analitica verifica dei dati dimensionali del progetto, della loro conformità al PSC, al POC ed al RUE, sulla verifica dell'esistenza delle dichiarazioni e/o certificazioni adeguate in ordine al rispetto dei requisiti cogenti, sull'accertamento dello stato dei luoghi in sede di inizio lavori di cui al successivo art. 5.4.2 ed alle verifiche di cui al successivo articolo 5.5.3 all'ultimazione dei lavori. Nei fascicoli dei procedimenti sorteggiati per i controlli di cui al presente articolo, deve essere conservato, in aggiunta ai documenti ed alle istruttorie di norma, un apposito processo verbale redatto e sottoscritto dal responsabile dello sportello attestante l'avvenuta esecuzione delle verifiche conformemente alle indicazioni di cui al presente articolo.
 - c) In entrambi i casi, per quanto riguarda, il soddisfacimento dei Requisiti Tecnici ed igienici, le verifiche degli uffici dello Sportello Unico sono realizzate attraverso l'analisi delle specifiche certificazioni e dichiarazioni atte a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti cogenti. Potranno essere eseguite, anche a campione, verifiche analitiche tramite la collaborazione di tecnici competenti o dei servizi dell'AUSL qualora sia definito un accordo preliminare con il comune ai sensi dell'art. 41 della L.R.31/2002. In questo caso, con il sorteggio di cui al presente articolo, potranno essere estratti a sorte i casi da sottoporre alle eventuali verifiche analitiche. Con tale ipotesi, prima dell'esecuzione del sorteggio, deve essere definita la percentuale di pratiche da sottoporre a verifica analitica.

- d) I sorteggi saranno eseguiti dal responsabile dello sportello unico in seduta pubblica alla presenza di almeno due testimoni. Di tale procedura sarà redatto un apposito verbale da sottoscrivere dal responsabile dello sportello e dai due testimoni.
4. Le presenti norme prevedono inoltre:
- a) Copia del permesso di costruire o DIA e degli elaborati di progetto, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
 - b) Il cantiere deve essere provvisto di cartello visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della DIA, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
 - c) Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro, in difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.
5. Conduzione del cantiere e pubblica incolumità: fermo restando quanto previsto dalla legge 494/96 deve comunque essere garantito.
- a) Che in ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nell'aspetto delle norme vigenti.
 - b) Che il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, siano responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
 - c) Che ogni cantiere deve essere 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.
 - d) Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motorie.
 - e) 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.
 - f) 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 concessione o autorizzazione.

Art.112 Contenuti della relazione per valutazione preventiva

In applicazione di quanto richiesto dall'art. 16 comma 1 della L.R. 31/2002, i contenuti della "Relazione" predisposta dal professionista abilitato da allegare alla richiesta di "Valutazione preventiva" sono:

Contenuti obbligatori:

- Relazione generale dell'intervento;
- Estratto del PSC – POC in cui è individuata la richiesta di intervento;
- Riferimento agli articoli di RUE;
- Estratto planimetria catastale e titolo di proprietà;
- Categoria di intervento per edifici esistenti;
- Destinazione d'uso secondo il RUE;
- Indici urbanistici e/o superfici utili definiti dalle "Schede Norma";
- Vincoli sovraordinati di tipo ambientale se l'opera è soggetta a VIA;
- Indicazioni dell'attività in rapporto alle prescrizioni normative della prevenzione incendi con particolare riferimento alle attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al DPR 26/5/1959 n°689;
- Indicazione dell'attività in rapporto all'applicazione della 626/ 1994 e di eventuali prescrizioni igienico-sanitarie;
- Indicazioni del corpo ricettivo per le acque reflue;
- Tipo di emissioni di scarico in atmosfera.
- Classe acustica e riferimento alla zonizzazione acustica.

Contenuti facoltativi:

- Progetto preliminare dell'intervento con planimetrie in scala 1:200;

Documentazione fotografica dell'area d'intervento e/o dell'edificio.

Art.113 Modalità di controllo sulle opere eseguite relative al certificato di conformità edilizia ed agibilità

1. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello Unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (di cui all'art.22 comma 2 della L.R. 31/2002) sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento agli elaborati di progetto approvati o presentati.
2. Le modalità di controllo, per tutti gli ambiti previsti dal RUE e per tutti i diversi tipi di intervento, prendono in esame la documentazione di progetto, quella relativa all'esecuzione, nonché l'opera realizzata, svolgendo alcune verifiche ritenute opportune in ordine al rispetto dei "Requisiti cogenti" ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica edilizia, igienica e da eventuali prescrizioni richieste all'interno del permesso di costruire rilasciato.

**CAPO 7°C NORME PROCEDURALI INTEGRATIVE ALLA L.R.
31/2002 – DISPOSIZIONI VARIE**

Art. 114 Documentazione ed elaborati relativi ai "titoli abilitativi"

La Giunta Comunale su proposta del responsabile del procedimento e dello Sportello Unico; in base alle direttive degli atti di indirizzo e coordinamento tecnico di cui all'art.34 della L.R. 31/2002, elaborerà:

- a) Un elenco tipo dei documenti da allegare a:
 - Permesso di costruire;
 - DIA;
 - Certificato di conformità e agibilità.
- b) La bozza di "Convenzione tipo" di cui all'art. 26 della L.R. 31/2002.
- c) Un modello tipo di riferimento per:
 - Asseverazione;
 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.

Art. 115 Certificato d'uso

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, nella pianificazione urbanistica comunale che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di ambiti, gli usi previsti e consentiti dal PSC-POC-RUE vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire e di presentazione di DIA, oppure in sede di approvazione di PUA.
3. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire o nella richiesta di DIA o alla presentazione di PUA ha diritto a chiedere al Sindaco il rilascio del certificato d'uso.
4. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Com.le e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.
5. Il certificato d'uso è rilasciato dal Sindaco agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.
7. Il certificato d'uso, ove rilasciato, deve essere allegato in copia alla richiesta di parere preventivo o di Permesso di costruire o di DIA o di PUA.

Art. 116 Volture

I permessi di costruire o DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura del permesso di costruire o DIA rilasciate facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 117 Pubblicità dei titoli abilitativi

1. La pubblicità dei titoli abilitativi è regolamentata dall'art. 24 della L.R. 31/2002.
2. La richiesta di visione e di copia è ammessa solo previa esatta citazione degli elementi identificativi dei titoli abilitativi ed in ottemperanza alle leggi vigenti per l'accesso agli atti ed alle informazioni.
3. Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della DIA fanno comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

Art. 118 Mutamenti di destinazioni d'uso

Si ha mutamento di destinazione d'uso, sono normate dagli articoli 26-28 delle L.R. 31/2002 e dall'art. 27 delle presenti norme.

Art. 119 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Il titolare del PUA o del permesso di costruire o della DIA, qualora venissero effettuati ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (art. 48 Legge 1089 dell'1/6/1939).

Art. 120 Punti fissi di linea e di livello

1. Contemporaneamente alla comunicazione della data di effettivo inizio dei lavori – di cui all'art. 14 comma 4 della L.R. 31/2002 – il titolare del permesso di costruire è tenuto a richiedere al Sindaco l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. La comunicazione di cui al precedente deve essere effettuata o a messo di raccomandata o consegna a mano con ricevuta.
3. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
4. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 10 giorni dalla richiesta.
5. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

Art. 121 Elaborati costitutivi dei Piani urbanistici Attuativi (PUA)

1. In applicazione alle condizioni procedurali di cui ai precedenti articoli 24.1-24.2 delle presenti norme, gli elaborati costitutivi del PUA sono:
 - a) schema convenzione urbanistica;
 - b) planimetria delle previsioni del PSC e POC;
 - c) estratto catastale con indicazioni dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000, elenco catastale delle proprietà e, per i PUA di iniziativa pubblica, elenco catastale delle eventuali proprietà da espropriare con relativo piano particellare di esproprio;
 - d1) rilievo planimetrico ed altimetrico della zona con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, in particolare:
 - scheda del terreno, contenente i dati necessari alla progettazione, come punti di linea e di quota delle strade e delle fognature;
 - servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, oleodotti militari, ecc.);

- vincoli che eventualmente interessano l'intero territorio comunale;
 - vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al PUA;
- d2) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 nella quale risultino indicati:
- rilievo della superficie coperta degli eventuali edifici esistenti;
 - orientamento;
 - viabilità esistente con indicazioni del tipo di pavimentazioni e toponomastica;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione esistente con indicazione delle essenze e di altri elementi caratterizzanti;
 - elementi di arredo e spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno;
 - previsioni urbanistiche della Scheda Norma di POC, se prevista.
- e) documentazione fotografica con indicazione dei punti di vista;
- f) planimetria di progetto in scala 1:2.000 o 1:1.000 in rapporto, se prevista, della "Scheda Norma" di POC;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante la numerazione dei lotti, strade, piazze, con la precisazione degli allineamenti e delle principali quote di progetto, verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di sosta e parcheggio, nonché tabelle e grafici con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e degli spazi privati e delle destinazioni d'uso; tipo di recinzione secondo quanto definito al successivo art. 129.11.
- h) sezioni, profili e progetto preliminare dei tipi edilizi da produrre in scala 1:500 con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle sedi stradali e dei tipi di alberature;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gasdotto, fognatura ed impianti di illuminazione pubblica, rete energia elettrica e telefonica, computo di massima delle urbanizzazioni;
- j) norme tecniche di attuazione del PUA con l'elenco degli elaborati costitutivi;
- k) relazione tecnica illustrativa e quadro economico dell'intervento;
- l) suddivisione in stralci, del progetto, anche in ragione dei tempi d'attuazione, sia in rapporto all'ambito di PSC, sia in rapporto al Comparto Attuativo, in cui siano identificate le aree di cessione per le dotazioni territoriali.
- m) per i soli Piani di Recupero, oltre agli elaborati di cui alle precedenti lettere, sono richiesti: analisi delle trasformazioni storiche, planimetrie in scala 1:500 dello stato di fatto ai diversi

- piani, rilievo fotografico o grafico in scala 1:200 dei fronti degli edifici;
- n) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- o) alla richiesta devono inoltre essere allegati ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC, in particolare dal piano di zonizzazione acustica ove richiesto: indagine sul livello di inquinamento acustico preesistente e atteso nella zona interessata ai fini del rispetto delle soglie prescritte, 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.
2. Gli interventi edilizi – ad eccezione delle opere di urbanizzazione – previsti dal PUA possono essere attuati con DIA - in conformità al precedente art. 110 comma 2 e all'art. 9 della L.R. 31/2002 – se i PUA contengono, oltre a quanto definito al precedente comma – le seguenti ulteriori disposizioni plano-volumetriche, tipologie costruttive:
- a) Tipi edilizi – in scala 1:200 – in cui sono definiti: planimetria piano terra, piano tipo con relative aree di pertinenza; almeno due sezioni con indicate le altezze; i prospetti
- b) Indicazioni dei materiali principali dei prospetti;
- c) Indicazione delle recinzioni con relativi materiali, in scala 1:50;
- d) Planimetria generale del comparto di attuazione in scala 1:500 con indicazioni delle quote altimetriche e planimetriche; i percorsi carrabili, pedonabili e ciclabili con indicazione dei materiali; posizione e tipo di alberature nelle aree pubbliche
- e) Piano del colore

Art. 122 Perimetri dei Comparti Attuativi e dei PUA - Unità Minima di intervento

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione, entro i quali si applica un piano urbanistico, sono graficamente individuati nel POC o nelle "Schede Norma" oppure sono definiti dallo stesso PUA nei casi in cui il POC definisca per ogni Ambito una percentuale edificatoria nell'arco quinquennale di validità del POC.
2. In sede di elaborazione del progetto del comparto di attuazione relativo, qualora le indicazioni grafiche del POC riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del PUA, cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del Urbanistico Attuativo vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di POC.
4. I perimetri di cui al precedente comma 1, debbono essere considerati Unità Minime di Intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto di PUA completo ed unitario, e in conformità a quanto definito nei precedenti art.li 24.1 – 24.2.
5. I PUA possono essere inoltre attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto di PUA ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore, e in conformità a quanto definito nei precedenti art.li 24.1 – 24.2.

Art. 123 Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
 - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
 - b) per le zone di recupero
 - c) per le zone verdi;
 - d) per l'arredo urbano ed il colore;
 - e) per la viabilità ed il traffico;
 - f) per la valorizzazione commerciale;
 - h) 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, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

Art. 123.1 Elementi costitutivi dei Piani di sviluppo Aziendale (PSA)

1. I Piani di Sviluppo Aziendale (PSA) 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 la 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 la concessione;
 - 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 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 PSA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso 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.
3. Il PSA segue la procedura di approvazione dei PUA.

**TITOLO 8°: INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI OPERE EDILIZIE
NEL CONTESTO URBANO E RURALE**

CAPO 8°A INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI

Art.124 Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano agli edifici tutelati, inclusi nei Nuclei Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati dal PSC e del POC.
2. Le norme sono relativi ad interventi di conservazione (relativi alle categorie di intervento della Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, del Restauro Scientifico, del Restauro e risanamento conservativo).
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.

Art.125 Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

1. Oltre alla tutela dei valori storico-architettonici, artistici ed ambientali dei fabbricati il RUE tutela nei nuclei storici e negli insediamenti storici del territorio rurale la serie di manufatti ed arredi che rientrano anche indirettamente negli spazi di uso collettivo e pubblico.
In particolare, sono elementi di arredo ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno, manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in tempi recenti o passati con muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le fontanelle, le edicole religiose, nonché gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato storico.
2. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

Art.126 Modalità di intervento sugli elementi architettonici

Art.126.1 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. 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;
3. 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 casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

Art.126.2 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.126.3 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. egli 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. E' prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Questo, può essere in coppi in laterizio. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale, con esclusione di cotti gialli. 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 presenti 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 che lo compongono.
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 metallo o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

Art.126.4 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 consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli 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. 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 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'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

Art.126.5 Aperture

1. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede uno studio preliminare sul 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 al piano terra (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), 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 preesistenti;

- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e 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 nei prospetti principali;
 - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio;
 - sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1 mq., allineati con le aperture della fronte, e siano realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

Art.126.6 Paramenti esterni, intonaci 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. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;
3. Non sono pertanto ammesse, 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, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
4. Le tinteggiature dovranno essere realizzate, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali o Silicati, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale: "terra rossa comune" e "terra rossa di Spagna", "terra gialla naturale" di Parma e "terra gialla di Siena, naturale o bruciata"; per ottenere tonalità più adatte a particolari ambienti si può ricorrere a miscele con "rosso geranio" e "terra d'ombra bruciata". Il grigio "pietra Serena" dovrà essere normalmente usato per tinteggiare le parti "decorative" di particolari edifici: stipiti, portali, cornici, cornicioni, paraste, ecc...
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. Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art.126.7 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, ovvero 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 scuri lignei di tipo tradizionale.

Art.126.8 Pavimentazioni

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 quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Art.126.9 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.
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 travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
4. E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto su edifici di interesse storico.

CAPO 8°B MODALITÀ DI INTERVENTO IN TERRITORIO RURALE

Art.127 Indirizzi generali

1. Nei nuovi edifici nel territorio rurale i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
2. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
3. 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. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

4. 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.
5. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere preferibilmente realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale 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 di essenze autoctone.
6. 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.

Art.127.1 Interventi ad uso residenziale

Il progetto di nuova edificazione o ampliamento oltre quanto definito al precedente articolo, il progetto dovrà attenersi ai seguenti criteri:

- a. l'organizzazione distributiva dovrà risolversi all'interno di organismi a forma planimetrica di massima quadrangolare;
- b. la copertura dovrà essere preferibilmente a due o quattro falde inclinate con pendenza non superiore al 40% e non inferiore al 35% e con manti di elementi in cotto (tegole, marsigliesi, coppi curvi, etc.);
- c. i serramenti esterni, in legno o in ferro, con l'esclusione di avvolgibili di qualsiasi tipo;
- d. il materiale di facciata tradizionale è l'intonaco al civile e/o il mattone faccia a vista, è ammessa la pietra a vista. Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, ceramiche o simili.
- e. E' vietata la realizzazione di riporti di terreno tali da definire artificiose alterazioni dell'originario piano di campagna, se non con modeste alterazioni altimetriche per il solo corretto drenaggio delle acque superficiali;
- f. Dovrà essere prevista nel progetto e realizzata prima della certificazione di fine lavori, la piantumazione di essenza autoctone.

Art.127.2 Interventi relativi ad uso a servizio diretto dell'azienda

Il progetto dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- a) è escluso l'uso del calcestruzzo o cemento a vista per murature o pannellature;
- b) le coperture devono essere a vista, a 2 o 4 falde, con manti tipo coppi o marsigliesi o comunque con materiali di pigmentazione assimilabili a materiali in cotto;
- c) per tali edifici è previsto comunque un'alberatura perimetrale completa su almeno due lati agli edifici stessi con essenze autoctone;
- d) la localizzazione e l'orientamento dei nuovi edifici, dovrà essere valutata in rapporto alle caratteristiche morfologiche e ambientali del sito e alle caratteristiche architettoniche - tipologiche degli insediamenti esistenti.

Art.127.3 Interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a tipologia tradizionale

Per tutti gli edifici esistenti in territorio rurale con caratteristiche tipologiche tradizionali – esemplificate nella Scheda Tipologica di cui all'allegato "A2", pur non essendo specificatamente individuate nella cartografia di piano, sono prescritti interventi di "Ristrutturazione Edilizia", di cui all'allegato lett. f della L.R. 31/2002 o di "Ripristino tipologico" nei casi previsti dall'allegato lett. "e" della L.R. 31/2002.

E' sempre fatta la facoltà di intervenire per detti edifici con la categoria di intervento a "Restauro e risanamento conservativo".

Art.128 Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un Volume totale superiore a 1500 mc. 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.

CAPO 8°C INTERVENTI EDILIZI NEI NUOVI EDIFICI

Art.129 Modalità di intervento generali per il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale

Art. 129.1 Manutenzione e sicurezza

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un intervento urgente alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T. U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

Art. 129.2 Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
3. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici tutelati e non è sottoposta al "Nulla Osta" di cui al precedente art.108 comma 3 degli uffici comunali competenti.

Art. 129.3 Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici, non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm. 30, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di cm. 250 dal suolo;
 - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mi. 250 dal piano del marciapiede e a m 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le 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.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 129.4 Allineamenti

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Sindaco potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 129.5 Coperture, canali di gronda e pluviali

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere, considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 129.6 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici

1. Le eventuali aperture dei sotterranei esistenti dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. 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. 129.7 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta a "Nulla Osta" di cui al precedente art.108 comma 3 ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

Art. 129.8 Passi carrai e uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata a "Nulla Osta" di cui al precedente art.108 comma 3 dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono comunque prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature, per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a m 2.50 se la rampa è rettilinea, e m 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno

5.00 metri, atto alla sosta di un'autovettura, per le aree localizzate fuori dai centri abitati.

Le rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20 %.

Art. 129.9 Strade, passaggi privati, cortili.

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta a permesso di costruire.
2. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. Nella realizzazione di servizi tecnologici, autorimesse interrati ed altre opere che prevedono scavi sotterranei dovranno essere mantenute distanze di sicurezza adeguate ad alberature esistenti e relativi apparati radicali.

Art. 129.10 Cavedi e intercapedini

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 129.11 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, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
La loro altezza non deve essere superiore ai 2,0 ml complessivi di cui una parte piena di 0,60 ml con sovrastante recinzione di tipo aperto e di 1,40 ml di tipo semiaperto, ad eccezione dei casi

previsti dal successivo art. 129.13 e relative schede; qualora la parte piena della recinzione superi 1,0 ml di altezza, sono consentiti solo murature o rivestimenti in mattoni UNI faccia a vista.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Nelle aree di territorio urbanizzato e urbanizzabile, per ogni comparto attuativo (unità minima d'intervento) deve essere previsto un unico tipo di recinzione, qualora previsto, il cui progetto esecutivo è parte integrante degli elaborati di PUA.
4. Nel Territorio Rurale, sono consentite solo recinzioni con siepi e/o alberature secondo le tipologie e relative essenze indicate negli schemi di cui all'allegato grafico n° 1.

Art. 129.12 Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare del permesso di costruire o DIA, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

Art. 129.13 Progetti unitari di autorimesse, recinzioni e porticati in territorio urbanizzato

1. Nel territorio urbanizzato, in conformità a quanto definito dai precedenti art.li 70-71, (Parcheggi e autorimesse private) è consentita la realizzazione di autorimesse e/o recinzioni e/o porticati, da realizzare sul filo stradale e affacciati nello spazio pubblico secondo gli schemi indicati nelle schede 1 – 2 – 3 – 4 di cui allegato grafico n° 2 del RUE
2. Il sopradetto intervento è oggetto di permesso di costruire o DIA, la cui rilasciabilità è subordinata all'assenso di tutti i proprietari a realizzare contestualmente e unitariamente il progetto; l'edificazione di tali interventi può essere realizzata in deroga a limiti di Q = superficie coperta previsti per gli ambiti di riferimento.

3. La realizzazione del progetto unitario di cui al precedente comma, deve essere attuata su un perimetro minimo compreso almeno fra due incroci stradali.
4. I materiali di rivestimento della muratura e/o delle pilastrature verso lo spazio pubblico, deve essere prevalentemente in mattoni UNI faccia a vista, con intercalati dei pilastri e/o lesene, nel caso di sola muratura, posti a intervalli adeguati per funzionalità di accesso e per condizioni estetiche.

I cancelli di ingresso, pedonali e carrabili, devono essere in ferro, con esclusione di pannellature piene.

Art. 129.14 Piani interrati

In coerenza con il precedente art. 71 comma 6, i piani interrati sono vietati negli ambiti del:

- Territorio rurale;
- AUC
- ARU
- NU
- APC1, APC2, APC4, APC5.

ALLEGATO GRAFICO N° 1 – art. 129.11

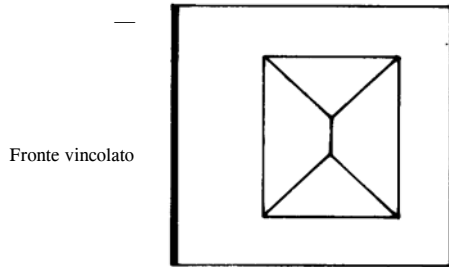
Recinzioni in territorio rurale

Schema 1

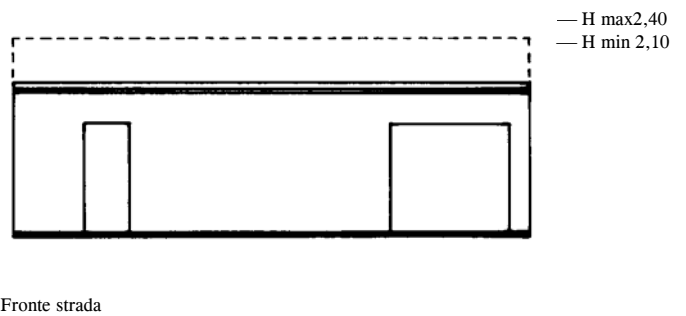
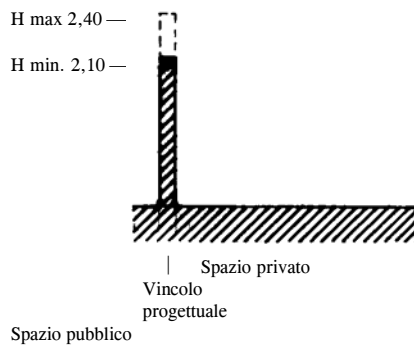


ALLEGATO GRAFICO N° 2 – art. 129.13 Schede progettuali Autorimesse – Porticati - Recinzioni

SCHEDA N. 1 RECINZIONE

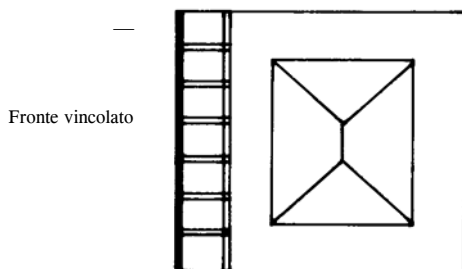


Disposizione planimetrica

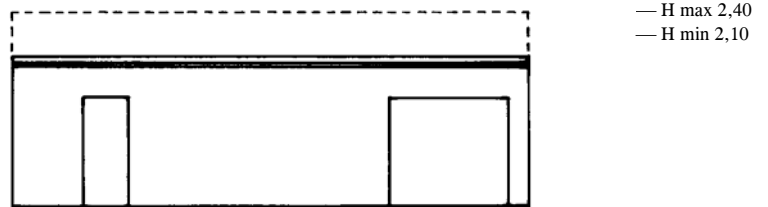
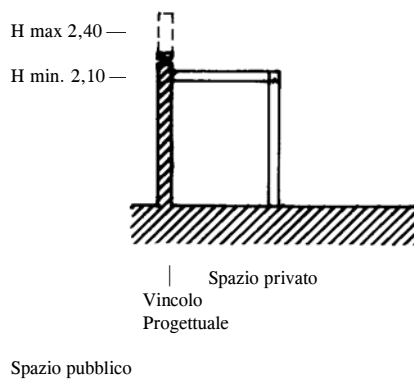




N.B.: La posizione degli ingressi non è vincolata.
E' permesso solo un ingresso carrabile.

SCHEDA N. 2 PORTICATI

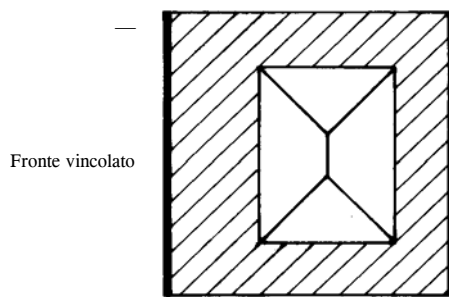



Disposizione planimetrica



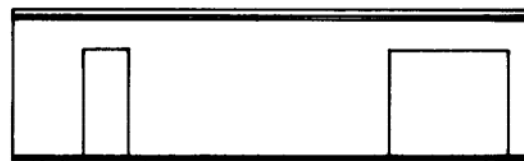
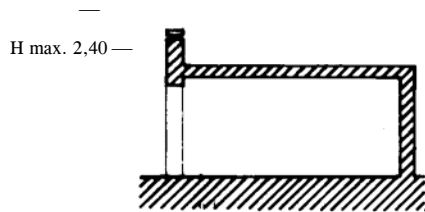
 Area dove è possibile l'inserimento dell'autorimessa
 Area dove è possibile l'inserimento dell'autorimessa

SCHEDA N. 3 AUTORIMESSE



 Area dove è possibile l'inserimento dell'autorimessa

Disposizione planimetrica

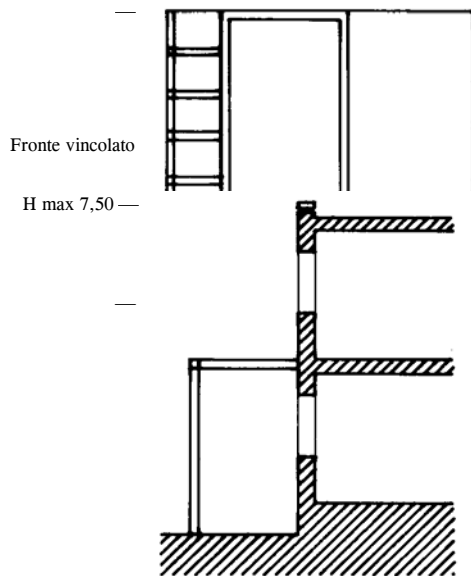


Fronte strada

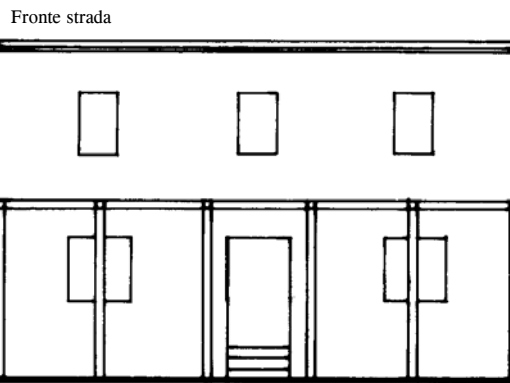
Spazio privato
 Vincolo
 Spazio pubblico progettuale

N.B.: La posizione degli ingressi e del fabbricato dell'autorimessa non è vincolata. E' permesso solo un ingresso carrabile.

SCHEDA N. 4 PORTICATI



Disposizione planimetrica



Fronte strada

Spazio privato
 Vincolo
 progettuale

N.B.: il disegno del prospetto non è vincolato

Spazio pubblico

TITOLO 9°: REQUISITI TECNICI ED IGIENICI DELLE OPERE EDILIZIE: <ul style="list-style-type: none">- REQUISITI COGENTI- REQUISITI VOLONTARI

Art. 130 Organismo abitativo e relazioni funzionali
--

1. Si intende per Organismo Abitativo, (O.A.) l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:
 - unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
 - spazi chiusi non residenziali;
 - spazi chiusi ad uso comune;
 - spazi aperti ad uso comune;
 - spazi chiusi di circolazione e collegamento;
 - spazi aperti di circolazione e collegamento;
 - spazi di servizio.

Art. 131 Requisiti

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. In conformità alla L.R. 31/2002 art.li 33-34 i requisiti tecnici si articolano in:
 - Requisiti cogenti (RC), obbligatori;
 - Requisiti volontari (RV), tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.
3. Fino all'adozione degli "Atti di Indirizzo" di cui all'art. 34 c.1 della L.R. 31/2002, modificata dalla L.R. n°10 del 3 giugno 2003 hanno valore di indirizzo e coordinamento tecnico le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari, (richiamati nei successivi articoli) contenuti nelle deliberazioni della GR n° 593 del 28/02/1995, e n° 268 del 22/02/2000 (requisiti cogenti obbligatori), n° 21 del 6/1/2001 (requisiti volontari) limitatamente all'individuazione dei requisiti e il loro campo di applicazione.

Art. 132 Contenuto del requisito
--

1. La formulazione di ogni requisito, contenute nelle citate deliberazioni GR, comprende:
 - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
 - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.
3. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, vengono riportati nelle citate deliberazioni GR se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquistati dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

Art. 133 Classificazione dei requisiti
--

1. I requisiti si suddividono secondo quanto definito agli articoli precedenti in Requisiti cogenti e requisiti volontari.
2. **I REQUISITI COGENTI (RC):**
 - 2.1 Sono definiti cogenti i requisiti obbligatori in tutto il territorio comunale, in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti o per particolari esigenze locali.
 - 2.2 Ai fini del rilascio del permesso di costruire o della richiesta di DIA e del certificato di conformità edilizia deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti cogenti, qualora le relative specifiche di prestazione indichino un livello minimo ovvero facciano riferimento a norme vigenti, pertinenti allo specifico intervento. In caso contrario, le indicazioni contenute nella proposizione esigenziale del requisito possono essere utilizzate quale riferimento metodologico e obiettivo di progettazione, senza che ciò implichi alcuna formulazione implicita e aprioristica di livelli di soddisfacimento e di metodi di verifica del requisito stesso.

- 2.3 Il soddisfacimento del RC è comunque obbligatorio in funzione delle verifiche di compatibilità, per ciascun requisito specifico corrispondente, di cui al precedente art. 55.
Il rispetto dei livelli e delle soglie definite nei rispettivi R.C., soddisfa la compatibilità richiesta.

ELENCO DEI REQUISITI COGENTI (RC)

FAMIGLIA 1: RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

- RC 1.1.: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
Resistenza meccanica alle vibrazioni

FAMIGLIA 2: SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

- RC 2.1.: Resistenza al fuoco
Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

FAMIGLIA 3: BENESSERE AMBIENTALE IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE

- RC 3.1.: Controllo delle emissioni dannose
RC 3.2.: Smaltimenti degli aeriformi
RC 3.3.: Approvvigionamento idrico
RC 3.4.: Smaltimento delle acque reflue
RC 3.5.: Tenuta dell'acqua
RC 3.6.: Illuminamento naturale
RC 3.7.: Oscurabilità
RC 3.8.: Temperatura dell'aria interna
RC 3.9.: Temperatura superficiale
RC 3.10.: Ventilazione
RC 3.11.: Protezione dalle intrusioni degli animali nocivi

FAMIGLIA 4: SICUREZZA NELL'IMPIEGO

- RC 4.1.: Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica.
RC 4.2.: Sicurezza degli impianti

FAMIGLIA 5: PROTEZIONE DAL RUMORE

- RC 5.1.: Isolamento acustico ai rumori aerei
RC 5.2.: Isolamento acustico ai rumori impattivi

FAMIGLIA 6: RISPARMIO ENERGETICO

- RC 6.1.: Contenimento dei consumi energetici.

FAMIGLIA 7: FRUIBILITÀ, DISPONIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE

- RC 7.1.: Assenza di barriere architettoniche.
RC 7.2.: Disponibilità di spazi minimi.
RC 7.3.: Dotazioni impiantistiche minime.

3. I REQUISITI VOLONTARI (RV) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie, ma non condizionano il rilascio del permesso di costruire, della richiesta di DIA e del certificato di conformità edilizie.
Il soddisfacimento dei R.V., è comunque obbligatorio in funzione delle verifiche di compatibilità, per ciascun requisito specifico corrispondente, di cui al precedente art. 55.
Il rispetto dei livelli e delle soglie definiti nei rispettivi R.V. soddisfa la compatibilità richiesta.

ELENCO DEI REQUISITI VOLONTARI (RV)

PV1 – Perequisito "Analisi del sito"
(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

FAMIGLIA 3: BENESSERE AMBIENTALE

RV 3.1.: Temperatura superficiale nel periodo invernale.
RV 3.2.: Riverberazione sonora.

FAMIGLIA 6: USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE

RV 6.1: Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al precedente).
RV 6.2: Uso dell'apporto da soleggiamento invernale (complementare al precedente).
RV 6.3: Risparmio energetico nel periodo invernale.
RV 6.4: Protezione dai venti invernali.
RV 6.5: Ventilazione naturale estiva.
RV 6.6: Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva.
RV 6.7: Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua.

FAMIGLIA 7: FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE

RV 7.1: Accessibilità all'intero organismo edilizio
RV 7.2: Arredabilità
RV 7.3: Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza.

FAMIGLIA 8: USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE

RV 8.1: Riduzione del consumo di acqua potabile
RV 8.2: Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
RV 8.3: Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

FAMIGLIA 9: CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

RV 9.1: Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture
RV 9.2: Asetticità
RV 9.3: Riciclabilità dei materiali da costruzione

4. Per i contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e raccomandati, si rinvia alle sopraccitate Deliberazioni della Giunta Regionale di cui al precedente art. 132 comma 1.

Art. 134 Modalità di applicazione dei requisiti

1. Ogni requisito, sia cogente che volontario, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopraddetti. La successiva definizione dell'attività specifica quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 135 Requisiti e tipi di intervento

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia;
 - mutamento di destinazione d'uso;
2. Il progettista incaricato definisce nella Relazione Tecnica, quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e volontari dal RUE, vengono presi in considerazione perché strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco, resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali.

Art. 136 Specifiche tecniche e relative asseverazioni.

1. La relazione tecnica del progetto, e la scheda tecnica descrittiva delle opere compiute, contengono le asseverazioni - rispettivamente del Progettista e del Direttore dei Lavori - in ordine al raggiungimento delle prestazioni richieste dal R.E. relativamente ai requisiti cogenti. Gli stessi documenti riportano anche le indicazioni sulle prestazioni relative ai requisiti raccomandati, ma

- solo a fini di certificazione di qualità nei rapporti privati inerenti l'immobile in oggetto.
2. Nella relazione tecnica il Progettista assevera il raggiungimento della prestazione richiesta per quanto attiene le scelte progettuali di sua competenza; mentre per quegli aspetti tecnici che dipendono essenzialmente dalla fase realizzativa, l'asseverazione ha il significato di prescrizione ed obiettivo da verificare ad opera compiuta, pur certificando che le scelte progettuali sono comunque idonee e compatibili per il raggiungimento finale delle prestazioni richieste.
 3. Nella scheda tecnica descrittiva il progettista ed il Direttore dei Lavori asseverano il raggiungimento delle prestazioni richieste, da parte dell'opera compiuta, ciascuno per quanto attiene agli aspetti ed alle fasi di propria competenza, fatte salve le responsabilità che invece competono all'Impresa esecutrice e/o installatrice.
 4. Dette asseverazioni, nei casi di interventi sull'esistente che riguardino solo una parte (sottosistema ambientale o componente tecnologica) dell'unità edilizia o immobiliare, si intendono a questa riferite, però anche ai necessari adeguamenti ad essa strettamente complementari e correlati.
 5. Ai fini delle asseverazioni sul raggiungimento dei livelli minimi di prestazione richiesti, l'applicazione degli specifici metodi di calcolo e di verifica indicati – nelle deliberazioni regionali precedentemente citate, viene considerata come soluzione conforme per il raggiungimento teorico della prestazione, anche in carenza di verifica strumentale.

APPENDICE 1

ELENCO DELLE ATTIVITÀ INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (art.54.1.4 lett.g).

1. Impianti per la produzione , la trasformazione o il trattamento di sostanze chimiche organiche o inorganiche in cui vengono a tal fine utilizzati, tra l'altro, i seguenti procedimenti:
 - alchilazione
 - amminazione con ammoniaca
 - carbonilazione
 - condensazione
 - deidrogenazione
 - esterificazione
 - alogenazione e produzione di alogeni
 - idrogenazione
 - idrolisi
 - ossidazione
 - polimerizzazione
 - solfonazione
 - desolfonazione, fabbricazione e trasformazione di derivati solforati
 - nitrazione e fabbricazione di derivati azotati
 - fabbricazione di derivati fosforati
 - formulazione di antiparassitari e di prodotti farmaceutici
 - distillazione
 - estrazione
 - solubilizzazione
 - miscelazione.
2. Impianti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi.
3. Impianti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica.
4. Impianti per la produzione, la trasformazione o il trattamento di gas energetici, per esempio gas di petrolio liquefatto, gas naturale di sintesi.
5. Impianti per la distillazione a secco di carbon fossile e lignite.
6. Impianti per la produzione di metalli o metalloidi per via umida o mediante energia elettrica.

Tabella 1.1 – Sostanze nocive e tipologie delle industrie in cui possono essere presenti

Sostanze tossiche e nocive	Tipologia di industrie nelle quali possono essere presenti
Biocidi e fitofarmaci	Chimiche
Composti organici vari	Chimiche, tessili, gomma e plastica, conciarie, produzione fibre chimiche, poligrafiche
Composti organo-alogenati	Chimiche, plastica
Emulsioni oleose ed olii	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto, gomma
Fanghi contenenti olii	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto
Fanghi di galvanica, con metalli pesanti	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto, chimiche, conciarie, tessili, produzione fibre chimiche
Fanghi vernice	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto
Melme di rettifica	Meccaniche, mezzi di trasporto
Prodotti a base di catrame	Chimiche
Sali di tepra	Metallurgiche, meccaniche
Soluzioni e fanghi con fenoli	Metallurgiche, chimiche, minerali non metalliferi, tessili, del legno
Solventi clorurati	Meccaniche, chimiche, gomma e plastica, mezzi trasporto, tessili
Soluzioni acide e basiche da trattamenti superficiali	Metallurgiche, meccaniche, mezzi di trasporto
Soluzioni contenenti: <ul style="list-style-type: none"> • Arsenico • Mercurio • Cadmio • Cromo • Piombo • Selenio • Rame • Zinco • Cianuri 	Metallurgiche, chimiche, poligrafiche, conciarie Metallurgiche, chimiche, meccaniche, gomma, carta Metallurgiche, chimiche, meccaniche, mezzi trasporto Metallurgiche, chimiche, meccaniche, tessili, conciarie, poligrafiche, mezzi trasporto Metallurgiche, chimiche, meccaniche, poligrafiche Metallurgiche, chimiche, meccaniche, poligrafiche Metallurgiche, chimiche, meccaniche, produzione cellulosa e fibre chimiche, mezzi trasporto Metallurgiche, chimiche, meccaniche, gomma e plastica Metallurgiche, chimiche, meccaniche, gomma e plastica, mezzi trasporto
Solventi organici	Metallurgiche, meccaniche, chimiche, mezzi trasporto, conciarie, gomma e plastica, poligrafiche