



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

AGG.TO CON VARIANTE N° 2/13



LAMA MOCCOGNO m. 837 s. m. = Panorama

COMMITTENTE
Comune di Lama Mocogno
Via XXIV Maggio, 4
Lama Mocogno - MO

APPROVAZIONE



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

COLLABORATORI
Dott.ssa Arianna Bordina
Dott.ssa Chiara Paiola

REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO (testo coordinato)

0 5 1 L M V R R I O 1 D 0
prof. loc. arg. doc e prog fase rev.

cartella 051 file name 051LMVRRIO1_D0.pdf scala

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	Emissione	04/04/2014	Bordina	Paiola	Aguzzoli



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

REGOLAMENTO URBANISTICO- EDILIZIO (RUE)

Progetto: Ing. Claudia-Dana Aguzzoli
Staff: Dott.ssa Chiara Paiola
Dott.ssa Arianna Bordina



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI	12
CAPO 1. 1. - DISPOSIZIONI GENERALI	12
Art. 1.1.1 - Contenuti, campo di applicazione ed elaborati costitutivi del RUE	12
Art. 1.1.2 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE	13
Art. 1.1.3 - Modifiche al RUE e testo coordinato	14
Art. 1.1.4 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	15
Art. 1.1.5 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	15
Art. 1.1.6 - Prevalenza delle norme di vincolo e tutela (Quadro delle invarianti del PSC) sulle norme di ambito (Quadro di assetto territoriale del PSC)	16
Art. 1.1.7 - Cartografia e simbologie grafiche degli strumenti urbanistici: elementi vincolanti	16
Art. 1.1.8 - Usi temporanei di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche	17
TITOLO 2 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEL SUOLO	18
CAPO 2. 1. - DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC	18
Art. 2.1.1 - Modalità di attuazione degli interventi diretti	18
Art. 2.1.2 - Aree soggette ad incrementi edilizi (mediante interventi diretti di nuova costruzione) negli Ambiti consolidati (AC) e negli ambiti produttivi consolidati	18
Art. 2.1.3 - Modalità di attuazione degli interventi soggetti a POC	20
Art. 2.1.4 - Modalità di attuazione degli interventi soggetti a PUA	21
Art. 2.1.5 - Attività edilizia a seguito delle scadenze dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	21
CAPO 2. 2. - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	22
Art. 2.2.1 - Parametri ed indici urbanistici	22
Art. 2.2.2 - Utilizzazione degli indici	24
Art. 2.2.3 - Definizione dei Parametri edilizi	24
Art. 2.2.4 - Parametri edilizi per le funzioni abitative	25
Art. 2.2.5 - Parametri edilizi per funzioni non residenziali	26
Art. 2.2.6 - Altri parametri / definizioni	27
Art. 2.2.7 - Definizioni di altezza e visuale libera	28
Art. 2.2.8 - Miglioramento statico di edifici esistenti in territorio rurale e miglioramento igienico sanitario dei locali sottotetto	30
Art. 2.2.9 - Definizione di distanze	30



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 2. 3. - PARCHEGGI	33
Art. 2.3.1 - Definizioni, requisiti tipologici e dimensionali	33
Art. 2.3.2 - Spazi per parcheggi privati	34
Art. 2.3.3 - Autorimesse interrato	36
Art. 2.3.4 - Autorimesse non interrato	38
CAPO 2. 4. - INTERVENTI EDILIZI	39
Art. 2.4.1 - Manutenzione ordinaria (MO)	39
Art. 2.4.2 - Manutenzione straordinaria (MS)	39
Art. 2.4.3 - Restauro scientifico (RS)	40
Art. 2.4.4 - Restauro e risanamento conservativo (RRC)	40
Art. 2.4.5 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RRCA)	41
Art. 2.4.6 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RRCB)	42
Art. 2.4.7 - Restauro e risanamento conservativo di tipo C (RRCC)	42
Art. 2.4.8 - Ripristino tipologico (RT)	43
Art. 2.4.9 - Ristrutturazione edilizia (RE)	43
Art. 2.4.10 - Nuove costruzioni (NC)	44
Art. 2.4.11 - Ampliamenti (AM)	45
Art. 2.4.12 - Ristrutturazione Urbanistica (RU)	45
Art. 2.4.13 - Demolizione (D)	46
Art. 2.4.14 - Recupero e Risanamento delle aree libere	47
Art. 2.4.15 - Movimenti di terra o sistemazione dei terreni	47
Art. 2.4.16 - Modifica di destinazioni d'uso	47
CAPO 2. 5. - USI	48
Art. 2.5.1 - Generalità	48
Art. 2.5.2 - Definizione degli usi urbani	49
Art. 2.5.3 - Definizione degli Usi Agricoli:	53
TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO, NORME GENERALI DI DECORO E ORNATO	55
CAPO 3. 1. - Decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dell'ambiente urbano	55
Art. 3.1.1 - Decoro generale	55
Art. 3.1.2 - Recupero di edifici in stato di degrado	56
Art. 3.1.3 - Conservazione degli elementi di pregio	57
Art. 3.1.4 - Disposizioni relative alla mobilità, all'arredo urbano e alle costruzioni accessorie	57
TITOLO 4 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	63
CAPO 4. 1. - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	63
Art. 4.1.1 - Generalità	63



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 4.1.2 - Definizioni specifiche per il sistema insediativo storico	63
Art. 4.1.3 - Modalità generali di attuazione del PSC nel Sistema insediativo storico	64
Art. 4.1.4 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS1, AS2, AS3: modalità di attuazione.	65
Art. 4.1.5 - Recupero dei sottotetti esistenti	67
Art. 4.1.6 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (Ambito AS1)	68
Art. 4.1.7 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli “Ambiti ed elementi urbani di impianto storico” (Ambito AS2)	69
Art. 4.1.8 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli “Ambiti ed elementi di impianto storico del territorio rurale” (Ambito AS3)	70
Art. 4.1.9 - Prescrizioni generali per gli interventi sul sistema insediativo storico (Ambiti AS1, AS2, AS3)	71
Art. 4.1.10 - Autorimesse private	72
Art. 4.1.11 - Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo	72
CAPO 4. 2. - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	76
Art. 4.2.1 - Disciplina degli interventi nei siti di interesse archeologico	76
Art. 4.2.2 - Controllo archeologico preventivo	76
Art. 4.2.3 - Vincolo archeologico di tutela	76
Art. 4.2.4 - Vincolo di scavo archeologico preventivo	77
TITOLO 5 - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO	77
CAPO 5. 1. - AMBITI URBANI CONSOLIDATI	77
Art. 5.1.1 - Definizione	77
Art. 5.1.2 - Interventi ammessi	77
Art. 5.1.2 bis - Aree soggette ad incrementi edilizi mediante intervento diretto di nuova costruzione negli ambiti consolidati	78
Art. 5.1.3 - Incentivi urbanistici e scomputo di oneri di urbanizzazione per la realizzazione di interventi a basso consumo energetico, di architettura bioclimatica, bio-ecologici o comunque con uso di tecnologie alternative a basso inquinamento	79
Art. 5.1.4 - Interventi in “Aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)”	80
Art. 5.1.5 - “AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita” destinazioni d’uso e interventi ammessi	81
Art. 5.1.6 - “AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita” destinazioni d’uso e interventi ammessi	82
Art. 5.1.7 - “AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale” destinazioni d’uso e interventi ammessi	83



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 5.1.8 - “AC4 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione” destinazioni d’uso e interventi ammessi _____	84
Art. 5.1.9 - “AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni” destinazioni d’uso e interventi ammessi _____	84
Art. 5.1.10 - “AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero” destinazioni d’uso e interventi ammessi _____	85
Art. 5.1.11 - Incrementi del numero delle unità immobiliari e frazionamenti in più unità immobiliari in ambiti AC1-AC2-AC3-AC5 di edifici residenziali esistenti _____	86
Art. 5.1.12 - Cambio di destinazione d’uso in Ambito consolidato _____	86
Art. 5.1.13 - Disposizioni inerenti edifici in fasce di rispetto stradale o di elettrorodotti in ambiti consolidati _____	87
Art. 5.1.14 - Aree di attrezzature turistico alberghiere _____	87
 TITOLO 6 - TERRITORIO URBANIZZABILE _____	 88
 CAPO 6. 1. - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE _____	 88
Art. 6.1.1 - INTERVENTI AMMESSI _____	88
Art. 6.1.2 - Incentivi urbanistici e scomputo di oneri di urbanizzazione per la realizzazione di interventi a basso consumo energetico, di architettura bioclimatica, bio-ecologici o con uso di tecnologie alternative a basso inquinamento _____	88
Art. 6.1.3 - Premi volumetrici per gli ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo _____	89
Art. 6.1.4 - Capacità insediativa aggiuntiva per la promozione della sostenibilità ambientale negli ambiti di nuovo insediamento residenziale _____	90
 TITOLO 7 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE _____	 92
 CAPO 7. 1. - INTERVENTI AMMESSI _____	 92
 TITOLO 8 - AMBITI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO _____	 92
 CAPO 8. 1. - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI _____	 92
Art. 8.1.1 - Interventi ammessi _____	92
Art. 8.1.2 - Ambiti produttivi consolidati in corso di attuazione (soggetti a piani attuativi) _____	93
 CAPO 8. 2. - AMBITI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE _____	 93
Art. 8.2.1 - Interventi ammessi _____	93
 CAPO 8. 3. - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVI _____	 93
Art. 8.3.1 - Interventi ammessi _____	93



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 8.3.2 - Capacità insediativa aggiuntiva per la promozione della sostenibilità ambientale negli ambiti di nuovo insediamento produttivo	94
CAPO 8. 4. - POLO FUNZIONALE DELLO SCI-SISTEMA CIMONE	95
Art. 8.4.1 - Interventi ammessi	95
Art. 8.4.2 - Aree di trasformazione/qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia	95
TITOLO 9 - TERRITORIO RURALE	96
CAPO 9. 1. - PREMESSE	96
Art. 9.1.3 - Articolazione e definizioni	96
Art. 9.1.4 - Definizioni per il territorio rurale	96
Art. 9.1.5 - Interventi di nuova costruzione in territorio rurale	100
CAPO 9. 2. - INTERVENTI AGRICOLI DI NUOVA COSTRUZIONE	100
Art. 9.2.1 - Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola	100
Art. 9.2.2 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola	101
Art. 9.2.3 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola	102
Art. 9.2.4 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo non intensivo	103
Art. 9.2.5 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo intensivo	104
Art. 9.2.6 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati destinati ad attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli	106
Art. 9.2.7 - Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura	107
CAPO 9. 3. - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.	107
Art. 9.3.1 - Interventi ammessi	107
Art. 9.3.2 - Interventi relativi ad attività di Agriturismo	108
Art. 9.3.3 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio di pertinenza dell'azienda agricola	108
CAPO 9. 4. - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.	108
Art. 9.4.1 - Interventi ammessi	108
Art. 9.4.2 - Interventi di riconversione all'uso agricolo	109
Art. 9.4.3 - Interventi finalizzati ad usi non connessi con l'attività agricola	109
Art. 9.4.4 - Ampliamento di fabbricati per la realizzazione di superficie utile	111



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 9.4.5 - Ampliamento di fabbricati per la realizzazione di superficie pertinenziale	112
Art. 9.4.6 - Cambio di destinazione d'uso in ambito rurale	113
Art. 9.4.7 - Opere Incongrue in ambito rurale	113
Art. 9.4.8 - Disposizioni inerenti edifici posti in fasce di rispetto stradale e/o di elettrodotti in territorio rurale	115
Art. 9.4.9 - Aree per attività estrattive	115
Art. 9.4.10 - Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale	115
Art. 9.4.11 - Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere artigianale	116
Art. 9.4.12 - Aree produttive della filiera lattiero-casearia	116
Art. 9.4.13 - Ambiti di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere artigianale – depositi all'aperto	117
Art. 9.4.14 - Aree idonee alla localizzazione di depositi e rocce da scavo	117
Art. 9.4.15 - Aree per progetti locali di valorizzazione della vocazione turistica del territorio	117
Art. 9.4.16 - Aree per lo sviluppo di attività ricreative e per il tempo libero	117
Art. 9.4.17 - Ambiti di valorizzazione paesaggistica delle borgate	117
TITOLO 10 - NORME PROCEDURALI	118
CAPO 10. 1. - OGGETTO DELLE NORME PROCEDURALI	118
Art. 10.1.1 - Generalità	118
CAPO 10. 2. - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	118
Art. 10.2.2 - Definizione e compiti	118
Art. 10.2.3 - Composizione e nomina	119
Art. 10.2.4 - Funzionamento e pubblicità	119
Art. 10.2.5 - Documento guida e consuntivo	120
CAPO 10. 3. - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	121
Art. 10.3.1 - Istituzione e funzioni	121
CAPO 10. 4. - TITOLI ABILITATIVI	121
Art. 10.4.1 - Attività edilizia libera	121
Art. 10.4.2 - Titolo abilitativo	122
Art. 10.4.3 - Soggetto avente titolo	122
CAPO 10. 5. - VALUTAZIONE PREVENTIVA	123
Art. 10.5.1 - Richiesta di valutazione preventiva	123
Art. 10.5.2 - Procedimento per il rilascio	123
CAPO 10. 6. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	124



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 10.6.1 - Interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria	124
Art. 10.6.2 - Ulteriori interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività	125
Art. 10.6.3 - Disciplina della denuncia di inizio attività	125
Art. 10.6.4 - Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività	127
Art. 10.6.5 - Denuncia di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 33, commi 3 e 4 e 37, commi 2 e 4 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23.10.2004)	128
Art. 10.6.6 - Denuncia di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 16, comma 1 e 17, comma 3, della Legge regionale n° 23/2004 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004)	129
CAPO 10. 7. - PERMESSO DI COSTRUIRE	131
Art. 10.7.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire	131
Art. 10.7.2 - Caratteristiche del permesso di costruire	132
Art. 10.7.3 - Richiesta di rilascio del permesso di costruire	132
Art. 10.7.4 - Elaborati di progetto	133
Art. 10.7.5 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela	135
Art. 10.7.6 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali	135
Art. 10.7.7 - Istruttoria	136
Art. 10.7.8 - Rilascio o diniego	137
Art. 10.7.9 - Silenzio-assenso	138
Art. 10.7.10 - Efficacia del permesso di costruire	138
Art. 10.7.11 - Proroga del termine di inizio e fine lavori	138
Art. 10.7.12 - Decadenza	138
Art. 10.7.13 - Permesso di costruire convenzionato	138
Art. 10.7.14 - Permesso di costruire in deroga	139
Art. 10.7.15 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	139
Art. 10.7.16 - Permesso di costruire in sanatoria (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23.10.2004)	139
Art. 10.7.17 - Permesso di costruire in sanatoria (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004)	140
CAPO 10. 8. - PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	142
Art. 10.8.18 - Pubblicità e accesso	142
Art. 10.8.19 - Volturazione	142
CAPO 10. 9. - RIESAME	142
Art. 10.9.1 - Riesame del permesso di costruire e della Denuncia di Inizio Attività	142



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 10.9.2 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	___ 143
CAPO 10. 10. - PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE	143
Art. 10.10.1 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.	_____ 143
CAPO 10. 11. - OPERE PUBBLICHE	144
Art. 10.11.1 - Opere pubbliche di competenza comunale	_____ 144
Art. 10.11.2 - Opere pubbliche di competenza statale regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma.	_ 144
CAPO 10. 12. - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – PROCEDURA, CONTENUTI	144
Art. 10.12.3 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	_____ 144
Art. 10.12.4 - Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del PUA di iniziativa privata	_____ 148
Art. 10.12.5 - Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata	_____ 148
Art. 10.12.6 - PUA o Piano di recupero di iniziativa privata	_____ 149
CAPO 10. 13. - AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA / DIA AMMINISTRATIVA PER CARTELLI PUBBLICITARI E STRUTTURE LEGGERE TEMPORANEE AL SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI	150
Art. 10.13.1 - Autorizzazione amministrativa	_____ 150
Art. 10.13.2 - Procedimento per il rilascio	_____ 150
Art. 10.13.3 - Efficacia	_____ 151
Art. 10.13.4 - Dichiarazione di inizio attività amministrativa	_____ 151
Art. 10.13.5 - Procedura	_____ 151
Art. 10.13.6 - Efficacia	_____ 152
CAPO 10. 14. - REALIZZAZIONE POZZI DI PRELIEVO AD USO DOMESTICO	153
Art. 10.14.7 - Disposizioni inerenti pozzi di prelievo ad uso domestico	__ 153
Art. 10.14.8 - Procedure	_____ 153
CAPO 10. 15. - ESECUZIONE DELLE OPERE	154
Art. 10.15.1 - Comunicazione di inizio lavori	_____ 154
Art. 10.15.2 - Allineamenti	_____ 155
Art. 10.15.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	_____ 155
Art. 10.15.4 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	_____ 155
Art. 10.15.5 - Ritrovamenti di interesse culturale	_____ 156
Art. 10.15.6 - Abusi edilizi di minore entità	_____ 156



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 10. 16. - CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	157
Art. 10.16.1 - Comunicazione di fine lavori	157
Art. 10.16.2 - Scheda tecnica descrittiva	157
Art. 10.16.3 - Certificato di conformità edilizia e agibilità	159
Art. 10.16.4 - Utilizzazione dell'immobile priva di titolo che ne abilita l'uso	159
Art. 10.16.5 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	160
Art. 10.16.6 - Controlli	160
CAPO 10. 17. - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DI NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO.	161
CAPO 10. 18. - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	162
Art. 10.18.1 - Definizioni	162
Art. 10.18.2 - Quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione	162
Art. 10.18.3 - Quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione	163
Art. 10.18.4 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione	163
Art. 10.18.5 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	164
TITOLO 11 - DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE URBANISTICHE	165
CAPO 11. 1. - INFRASTRUTTURE URBANISTICHE	165
Art. 11.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	165
CAPO 11. 2. - DOTAZIONI URBANISTICHE	165
Art. 11.2.1 - Attrezzature e spazi collettivi	165
Art. 11.2.2 - Realizzazione/Monetizzazione delle aree destinate a parcheggio	167
Art. 11.2.3 - Attuazione	168
Art. 11.2.4 - Dotazioni ecologiche e ambientali – Aree a verde privato	168
Art. 11.2.5 - Aree di valorizzazione delle dotazioni territoriali e delle dotazioni territoriali e ambientali	168
CAPO 11. 3. - DOTAZIONI TERRITORIALI PER ELETTRODOTTI	169
Art. 11.3.1 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	169
TITOLO 12 - CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E/O INTERVENTO SOGGETTI A DISCIPLINA CONSERVATIVA	170
CAPO 12. 1. - DISPOSIZIONI PER LA GENERALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI	170
Art. 12.1.1 - Campo di applicazione	170
Art. 12.1.2 - Sterri reinterri e muri di sostegno	170



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 12.1.3 - Sagome degli edifici, rapporti fra pieni e vuoti, allineamenti	171
Art. 12.1.4 - Coperture e attrezzature tecnologiche in copertura	172
Art. 12.1.5 - Canali di gronda pluviali e lattonerie	173
Art. 12.1.6 - Paramenti murari di facciata ed intonaci di finitura	173
Art. 12.1.7 - Elementi decorativi, serramenti, infissi, ringhiere	174
Art. 12.1.8 - Criteri di intervento specifici per gli interventi su fabbricati soggetti a disciplina conservativa	175



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI

CAPO 1. 1. - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Contenuti, campo di applicazione ed elaborati costitutivi del RUE

1. Il presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (di seguito denominato RUE) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del comune di Lama Mocogno, in coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) e della pianificazione sovraordinata. L'ambito legislativo di riferimento del RUE è costituito dalla legislazione statale e regionale in materia di governo del territorio, con particolare riferimento alla LR 20/2000 e s.m. e i. LR 31/2002 e s.m. e i.

2. Il presente RUE integra le disposizioni specifiche delle NTA del PSC con riguardo ai singoli ambiti, zone, limiti e perimetri individuati dal piano stesso e definisce:

- la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia nonché delle destinazioni d'uso;
- le norme attinenti le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- la disciplina generale sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, nonché la disciplina generale inerente il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali, anche eventualmente all'esterno dei comparti di intervento;
- i criteri e i metodi per la determinazione dei diritti edificatori spettanti a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

3. Il presente RUE, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), disciplina inoltre:

- le trasformazioni urbanistico-edilizie negli ambiti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri storici, negli Ambiti ed elementi urbani di impianto storico, nonché negli insediamenti storici del territorio rurale;
- ambiti ed elementi di impianto storico del territorio rurale e negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti, compresi gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento di urbanizzazioni ed impianti tecnologici.

4. Gli interventi di cui al comma 3 non sono soggetti al Piano Operativo Comunale (POC) se non nei casi espressamente previsti dalle NTA del PSC.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

5. Nel territorio rurale il presente RUE disciplina gli interventi di:
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - nuova edificazione, con particolare riferimento al soddisfacimento delle esigenze delle aziende agricole;
 - sistemazione delle aree di pertinenza;
 - realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
 - recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all’esercizio dell’attività agricola;
 - interventi nell’ambito delle ‘Aree di valorizzazione di elementi antropici a prevalente carattere residenziale –artigianale’ nel territorio rurale;
 - ecc..

6. Costituiscono-parte integrante del presente RUE i seguenti elaborati:

a. Norme di Regolamento urbanistico edilizio (RUE)

b. Allegati:

ALLEGATO 1- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEL PRG VIGENTE DA UTILIZZARSI PER IL COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI NEGLI AMBITI AC4 (EX ART. 69 NORME DI PSC)

ALLEGATO 2- VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA IN TERRITORIO RURALE

ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO DEL VERDE E DEL PAESAGGIO

ALLEGATO 4 - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONALI COGENTI (EDIFICI E SPAZI ESTERNI)

ALLEGATO 5 – REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONALI VOLONTARI (EDIFICI E SPAZI ESTERNI)

ALLEGATO 6 – CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

ALLEGATO 7– ARREDI E STRUTTURE PER GIARDINO

ALLEGATO 8 – SCHEMI DI RIFERIMENTO PER IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Art. 1.1.2 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE

1. Le norme del presente RUE, sono redatte in conformità alle politiche e agli obiettivi del Piano Strutturale Comunale (PSC). In presenza di non conformità dei contenuti del RUE alle disposizioni, indicazioni e prescrizioni degli elaborati grafici o testuali del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti; viceversa in caso di contrasto dei contenuti del RUE con normative, regolamenti e/o piani sovraordinati statali, regionali, provinciali, questi prevalgono rispetto alle norme di RUE.

2. Le norme di RUE devono risultare coordinate rispetto agli altri regolamenti comunali; in caso di eventuale contrasto prevale l’ultima delle norme approvate in ordine cronologico con conseguente obbligo di adeguamento dello strumento eventualmente in contrasto.

3. Dalla data di adozione del presente RUE trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all’art. 12 della L.R. 20/00 e s.m. e i.; con particolare riferimento al Sistema insediativo storico, agli ambiti urbani consolidati e agli ambiti specializzati per attività produttive comunali



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

del territorio urbano e del territorio rurale. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce a tutti gli effetti, ogni regolamento o disposizione in materia precedenti.

4. Tutti i titoli abilitativi di cui al comma 3 dell'art. 6 della LR n.31/2002 e s.m. e i., rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano terminati entro il termine di validità del titolo abilitativo, comprensivi di eventuale proroga.

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

6. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – come previsti dall'art. 31 della L.R. 20/00 e s.m. e i. (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione vigente in materia e rimangono altresì 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.

7. Nel caso in cui i contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi di cui al precedente comma, approvati prima dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, siano parzialmente difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), le previsioni di questi ultimi saranno da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi stessi fino alla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni degli stessi (o di loro eventuali varianti), in conformità con le disposizioni di cui all'art. 69 delle NTA del PSC e nell'ambito delle relative convenzioni urbanistiche in vigore alla data di approvazione del PSC. In riferimento a tali piani saranno applicabili le norme del PRG precedente (rif. Allegato 1 al presente RUE).

8. Sono inoltre fatti salvi, in generale, i piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata rispettivamente approvati e/o adottati prima della data di adozione del PSC/RUE.

9. Entro il termine di validità decennale delle convenzioni stipulate, sarà possibile apportare varianti non sostanziali ai PUA approvati, qualora compatibili con gli interventi eventualmente già attuati, purché tali da non determinare aumento del carico urbanistico.

10. Tale disciplina di RUE sarà da intendere integrata da eventuali successivi provvedimenti legislativi o normativi di carattere sovracomunale inerenti la materia urbanistico-edilizia, quali Piani casa, ecc senza la necessità di specifiche Varianti al PSC.

Art. 1.1.3 - Modifiche al RUE e testo coordinato

1. Le disposizioni regolamentari del presente RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:

- variante al presente RUE;
- variante al PSC, comprensiva di modificazioni al presente RUE.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- formazione/modifica di altri regolamenti comunali, per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'art.33 della L.R. n. 20/00 e s.m. e i..

2. Gli atti di cui al comma 1, dovranno indicare espressamente la/e norma/e oggetto di modifica o di limitazione del campo di applicazione. I medesimi atti inoltre: in caso di modifica, dovranno riportare in allegato il testo coordinato della versione modificata del RUE con il testo vigente; in caso di limitazione del campo di applicazione, dovranno indicare specificatamente i casi e i tempi nei quali la disciplina del RUE indicata non debba trovare applicazione.

Art. 1.1.4 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verifichi per essi la contestuale presenza delle seguenti condizioni:

- intervento previsto nel POC in vigore, oppure rientrante nella casistica di interventi ordinari direttamente attuabili sulla base del PSC e del RUE (non oggetto della programmazione del POC);
- intervento 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;
- area di intervento servita da reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti adeguate in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale a eventuali prescrizioni definite in sede di PSC e/o di POC.

2. Qualora le reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti non siano presenti o non risultino complete/adequate, il concessionario dovrà impegnarsi mediante una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio; oppure in alternativa dovrà esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

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

Art. 1.1.5 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in assenza di strumenti attuativi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE.

2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE potranno altresì essere soggetti unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO-MS).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 1.1.6 - Prevalenza delle norme di vincolo e tutela (Quadro delle invariati del PSC) sulle norme di ambito (Quadro di assetto territoriale del PSC)

1. In ciascun ambito del territorio comunale classificato dal Quadro di assetto territoriale del PSC sono definite dal PSC-RUE, in assenza di specifiche previsioni del POC le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione di:

- usi del territorio,
- parametri urbanistico-edilizi (eventualmente integrativi rispetto a quanto definito dalle norme di PSC),
- tipi d'intervento ,
- strumenti di attuazione.

A tali disposizioni possono integrarsi norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale di ciascun immobile sono compiutamente definite dalle norme di PSC (rif. 'Quadro di assetto territoriale')-RUE dell'ambito in cui l'immobile ricade, dalle eventuali norme specifiche di POC, nonché dalle eventuali norme di vincolo e tutela sull'immobile previste dal PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di vincolo e tutela prevalgono sempre e comunque sulle norme di ambito di PSC-RUE e sulle norme di POC.

3. Per norme di vincolo e tutela si devono intendere tutte le disposizioni e prescrizioni relative del PSC (rif. 'Quadro delle Invarianti') e sistema delle Dotazioni Territoriali (rif. 'Quadro di assetto territoriale').

Art. 1.1.7 - Cartografia e simbologie grafiche degli strumenti urbanistici: elementi vincolanti

1. Ai fini della precisa definizione dei limiti e della corretta computazione delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti indicati nelle cartografie di PSC e/o di POC (quando non definito specificatamente negli atti urbanistici) le dimensioni dovranno essere misurate mediante consultazione del dato numerico dal disegno informatizzato, oppure direttamente mediante calcolo manuale dalle rispettive cartografie. In entrambi i casi, in presenza di contestazione del dato, la dimensione delle aree sarà fornita dagli uffici comunali preposti mediante specifico Certificato di destinazione urbanistica. Il perimetro degli ambiti soggetti a POC-PUA è da intendere coincidente con il primo segno grafico tratteggiato esterno al comparto.

2. La cartografia di PSC e/o di POC costituisce riferimento vincolante limitatamente agli elementi grafici definiti dallo strumento urbanistico stesso, come indicati nella relativa legenda. Per edifici e/o altri elementi delle basi cartografiche (aerofotogrammetriche, catastali o derivanti da pianificazione urbanistica sovraordinata), la cartografia degli strumenti urbanistici (PSC-POC) non costituisce certificazione della rispettiva esatta corrispondenza con la realtà, quanto a presenza effettiva, forma, collocazione, ecc..

3. Le perimetrazioni delle "Aree soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)" allegato alla Relazione Illustrativa di PSC, costituisce riferimento vincolante limitatamente alla localizzazione delle aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti consolidati, come specificato nell'art. 2.1.2.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 1.1.8 - Usi temporanei di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

1. In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale e gli Uffici comunali preposti rilasciano in via transitoria, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, eventuali autorizzazioni amministrative per le utilizzazioni temporanee, per iniziativa privata ma con valenza pubblica (manifestazioni culturali, ricreative, sportive, ecc.), limitatamente al tipo di utilizzazione ed alle modalità previste dal presente articolo.

Le utilizzazioni ammissibili escludono il rilascio di certificazioni di conformità edilizia, se non a validità limitata, e per la sola durata della manifestazione culturale, ricreativa o sportiva a cui si riferiscono.

2. Le utilizzazioni temporanee ammissibili delle aree di cui al presente articolo comprendono:

- manifestazioni sportive, culturali e ricreative, compreso le feste e sagre di paese, che non comportino la costruzione di manufatti edilizi, ma si limitino alla installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, completamente rimovibili; purché gli stessi siano diretti a soddisfare esigenze di carattere meramente temporaneo;
- realizzazione di Parcheggi temporanei di uso pubblico, a supporto delle manifestazioni di cui sopra, purché rispettosi del decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili, dotati dei requisiti necessari ad assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regimazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- attrezzature per gli spettacoli ambulanti, la cui presenza temporanea deve avvenire in coerenza con la normativa vigente; in tal caso dovranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e dovrà essere realizzata e mantenuta una pavimentazione permeabile;
- piantumazione e realizzazione di aiuole verdi temporanee, alberature in vasi, alberature e aree gioco temporanee di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi.

3. Le utilizzazioni autorizzate dovranno in ogni caso consentire la salvaguardia dell'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

4. Le utilizzazioni autorizzate dall'Amministrazione Comunale sono a titolo precario, e si intendono rilasciate a condizione che l'autorizzazione stessa decada allo scadere del termine obbligatorio e perentorio fissato dalla stessa. L'Autorizzazione decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

5. In ogni caso l'Amministrazione comunale può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'Autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale, determini disturbi, intralci alla circolazione veicolare, rischi di compromissione della qualità dell'ambiente, danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica e/o risulti in difformità rispetto a quanto autorizzato.

6. Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area a seguito di ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rifiuti ed alla risistemazione del terreno. È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere fidejussione di garanzia per la realizzazione delle opere di ripristino.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 2 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 2.1. - DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PSC

Art. 2.1.1 - Modalità di attuazione degli interventi diretti

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC e per le quali le stesse non prevedano la necessaria preventiva approvazione del POC e/o di PUA. Sono in particolare soggetti ad intervento diretto:

- a) le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- b) l'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente; gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. ovvero tutelati dal PSC nelle tavole "Piano Strutturale – Quadro delle Invarianti", e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio; le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- c) gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria MO (art. 2.4.1 del presente RUE), manutenzione straordinaria MS (art. 2.4.2 del presente RUE), restauro scientifico RS (art. 2.4.3 del presente RUE), restauro e risanamento conservativo RRC (art. 2.4.4 del presente RUE), ripristino tipologico RT (art. 2.4.8 del presente RUE), ristrutturazione edilizia RE (art. 2.4.9 del presente RUE) sul patrimonio edilizio esistente, consentiti sia nelle aree a seguito della scadenza dei vincoli urbani, sia negli ambiti soggetti a POC;
- d) gli interventi di nuova costruzione a fini residenziali, produttivi o altri usi in aree non soggette a POC o PUA, ove previsto dal PSC-RUE;
- e) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.

2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione di denuncia di inizio attività, in ragione della tipologia dell'intervento da realizzare.

3. Gli interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina indicata dall'art. 1.1.1 e dal capo 10.4 Titoli abilitativi (art. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3) del presente RUE. La realizzazione degli stessi è in ogni caso subordinata all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ovvero all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle stesse contemporaneamente alle costruzioni oggetto del titolo abilitativo, in coerenza coi contenuti del precedente art. 1.1.4.

Art. 2.1.2 - Aree soggette ad incrementi edilizi (mediante interventi diretti di nuova costruzione) negli Ambiti consolidati (AC) e negli ambiti produttivi consolidati

1. Gli interventi di nuova edificazione di edifici residenziali all'interno degli Ambiti consolidati possono essere esclusivamente realizzati nelle aree soggette ad incrementi edilizi individuate nell'Allegato alla Relazione Illustrativa di PSC "Aree soggette ad incrementi edilizi



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

(negli ambiti consolidati¹). Ad ognuna di esse è stata attribuita una capacità edificatoria in termini di Su massima e alloggi massimi insediabili, con uno specifico indice di utilizzazione fondiaria Uf.

2. La capacità edificatoria di nuova previsione del PSC negli ambiti consolidati fa riferimento alle aree del precedente comma 1 ed è indicata nella Tabella 2 dello stesso Allegato per le aree residenziali; mentre quelle produttive sono indicate nella tabella 4. Le capacità edificatorie indicate per ogni area devono intendersi come limite massimo e non altrimenti localizzabili.

3. L'allegato alla Relazione Illustrativa di PSC "Aree soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)" contiene un'individuazione grafica di massima delle aree soggette ad incremento edilizio; una eventuale individuazione di maggior dettaglio su base catastale della perimetrazione delle stesse può essere demandata al POC.

4. Per le "Aree soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)" con dimensionamento, in termini di SF e Su, derivanti da Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente all'adozione del PSC; qualora si verifichi la condizione di decadenza del PUA, continueranno a valere le previsioni di SF, SU e numero alloggi indicate nelle tabelle dell'allegato "Aree soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)".

5. Le previsioni di nuova edificazione nelle aree di cui al presente articolo che interessano porzioni di particelle catastali potranno essere unicamente localizzate all'interno della particella stessa, garantendo prioritariamente: accessibilità dalla strada; posizionamento preferibile a ridosso del tessuto edificato.

6. Qualora l'area soggetta ad incremento edilizio interessi più proprietà, queste potranno utilizzare anche singolarmente la rispettiva capacità edificatoria (derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria), ad esclusione delle aree soggette alla formazione di PUA. Tale capacità edificatoria sarà ripartita fra i differenti proprietari in modo proporzionale alla Superficie fondiaria, ferma restando la disponibilità per ciascun proprietario di una superficie pari al lotto minimo d'intervento. In assenza di tale requisito, il POC potrà eventualmente stabilire una differente ripartizione della capacità edificatoria fra le particelle catastali, con possibilità di concentrare l'edificazione su una sola di esse, nel rispetto dei parametri urbanistici dell'ambito consolidato di riferimento.

7. Per ogni "Area soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)" per cui non siano realizzati completamente la SU e il numero di alloggi previsti, il numero di alloggi non realizzati rispetto al numero massimo previsto, rimarrà a disposizione dell'Amministrazione Comunale come capacità edificatoria disponibile propria per gli Ambiti consolidati, per consentire, ove ne sussistano le condizioni, ampliamenti di unità immobiliari esistenti al fine di ricavare uno o più alloggi aggiuntivi, oppure la suddivisione di unità immobiliari già esistenti in più unità immobiliari/alloggi; purché nel rispetto di ogni altra disposizione e prescrizione di PSC-RUE-POC (dimensioni minime degli alloggi, indici di utilizzazione fondiaria, aumento di carico urbanistico, ecc.).

8. Negli ambiti consolidati per attività produttive APC sono realizzabili gli interventi di nuova costruzione sulle aree libere disponibili, mediante l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi del PSC.

¹ Ambiti a prevalente destinazione residenziale.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

9. Nella frazione delle Piane di Mocogno, nonostante le possibilità concesse agli art. 5.1.5 e 5.1.6 del presente RUE, il numero massimo di alloggi realizzabili massimo per ogni area è definito nelle tabelle 1 e 2 dell'allegato alla relazione illustrativa "Area soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)". La SU non utilizzata andrà persa e non potrà essere recuperata.

10. Le modalità operative con cui procedere alla verifica catastale di tutte le aree soggette ad incremento edilizio individuate dal PSC, dovrà:

- rispettare i limiti del territorio urbanizzato definiti dal PSC;
- rispettare le perimetrazioni degli ambiti consolidati definiti dal PSC;
- non sovrapporsi mai alle dotazioni territoriali previste dal PSC;
- non sovrapporsi mai alle strade esistenti;
- qualora sia localizzata in fregio ad una dotazione territoriale in progetto, l'area di incremento dovrà essere assoggettata a POC;
- essere posto a contatto con la viabilità esistente;

Il numero di alloggi non utilizzato tornerà al patrimonio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2.1.3 - Modalità di attuazione degli interventi soggetti a POC

1. Sono soggetti a POC gli interventi diretti a dare attuazione, in tutto o in parte, alle previsioni del PSC, con riferimento a:

- a) ambiti di riqualificazione urbana (AR);
- b) ambiti per i nuovi insediamenti residenziali (NIL 2 – 3 – 4);
- c) ambiti per nuovi insediamenti produttivi (APNL 1 – 3);
- d) dotazioni territoriali e direttrici di sviluppo del verde urbano;
- e) aree di valorizzazione delle dotazioni territoriali;
- f) aree di valorizzazione delle dotazioni territoriali e ambientali;
- g) eventuale definizione di perimetrazioni di maggior dettaglio delle aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale-artigianale e/o delle aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti consolidati;
- h) eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in Ambiti consolidati e di ristrutturazione edilizia di organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc;

e quanto altro disposto dal presente RUE.

2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire comunque attraverso il POC in ogni ambito del territorio comunale:

- a) per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal PSC;
- b) per regolamentare, attraverso un progetto unitario, interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ovvero mutamento di destinazione d'uso ammessi dal PSC ed attuabili per intervento diretto. A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 2000, anche per iniziativa dei soggetti interessati.

3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POC, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo quanto disposto dall'art. 30, comma 4, e dall'art. 31, comma 1, della L.R.n. 20/00 e s.m. e i..



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 2.1.4 - Modalità di attuazione degli interventi soggetti a PUA

1. Sono soggetti a Piani urbanistici attuativi gli interventi inerenti:
 - ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo (APNL-NIL), nonché ambiti di riqualificazione (AR) individuati dal PSC e demandati alla formazione di POC;
 - le ‘Aree di valorizzazione delle dotazioni territoriali’ e delle ‘Aree di valorizzazione delle dotazioni territoriali e ambientali’
 - nuova costruzione in porzioni di Ambiti consolidati (AC) aventi St > 3500 mq circa, oltre a quelle già previste dal PSC (rif. tavole Piano strutturale comunale – ‘Quadro di assetto territoriale’), per gli insediamenti residenziali;
 - nuova costruzione in porzioni di Ambiti produttivi consolidati (APC) aventi St > 5000 mq circa, oltre a quelle già previste dal PSC (rif. tavole Piano strutturale comunale – ‘Quadro di assetto territoriale’), per gli insediamenti produttivi;
 - eventuali interventi di ristrutturazione edilizia di organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc, soggetti a POC e, per previsione di quest'ultimo, a PUA;
 - eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica in Ambiti consolidati, demandati a PUA dal POC;
 - realizzazione di complessi di autorimesse di cui all'art. 2.3.3.comma 9, da destinarsi esclusivamente a pertinenza di unità immobiliari residenziali esistenti;
 - piani di recupero relativi alle richieste di insediamento (per usi diversi da quelli ammessi dalle NTA di PSC) per gli edifici classificati come ‘Insediamenti storici del territorio rurale oggetto di apposito ‘Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale’;
 - rilocalizzazione di edifici esistenti all'esterno di fasce di rispetto stradale e/o di elettrodotti, in territorio rurale;
 - interventi in territorio rurale soggetti alla formazione di Piani di Sviluppo Aziendale;
 - eventuali ulteriori interventi demandati alla formazione di PUA dal PSC, dal RUE e/o dal POC.
2. Per la formazione dei PUA di iniziativa privata vigono le procedure di cui al successivo Capo 12 del presente RUE.

Art. 2.1.5 - Attività edilizia a seguito delle scadenze dei vincoli e in ambiti soggetti a POC

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati dal PSC a POC, fino all'approvazione del piano operativo comunale sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo rilascio dell'idoneo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente riconducibili a:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
 - d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono inoltre consentiti negli ambiti pianificati oggetto di POC (nei casi in cui esso non abbia assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 20/00 e s.m. e i.), a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 2. 2. - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.2.1 - Parametri ed indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale è regolata sulla base delle seguenti definizioni di parametri ed indici urbanistici:

ST Superficie Territoriale

La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.²

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie complessiva realizzabile (in sede di attuazione del piano)

SF Superficie Fondiaria

La superficie fondiaria è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.³ Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF per determinare la superficie complessiva realizzabile.

In fase di richiesta del titolo abilitativo può essere computato quale SF un comparto costituito da particelle catastali adiacenti, con obbligo di fusione delle stesse all'atto dell'accatastamento finale.

SM Superficie Minima di intervento

La superficie minima di intervento corrisponde all'area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

Per la realizzazione di singoli interventi diretti, il lotto minimo (inteso in termini dimensionali indipendente dalla suddivisione della proprietà catastale) deve avere, su tutto il territorio comunale, una Superficie Fondiaria minima di seicento metri quadrati: Sf => 600 mq.

SMA Superficie Minima di intervento nel territorio rurale

Per tutti gli interventi ammessi dal PSC nel territorio rurale, l'unità di intervento urbanistico-edilizio è costituita dall'azienda agricola singola o associata. Per azienda si intendono i terreni in proprietà, in affitto o ad altro titolo di possesso sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

² La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

³ La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 10 anni al momento della richiesta.

UT Indice di Utilizzazione Territoriale

La 'densità territoriale' è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie territoriale. $Ut = Sc / St$

L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in metri quadrati/metri quadrati (mq/mq).

UF Indice di Utilizzazione Fondiaria

La 'densità territoriale' è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. $Uf = Sc / Sf$

L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in metri quadrati/metro quadrato (mq/mq).

CU Carico urbanistico

Per carico urbanistico si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

Si ha un aumento di carico urbanistico quando l'intervento preveda, per l'uso finale, un aumento della superficie complessiva degli edifici; una quota di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale; un aumento delle unità immobiliari (alloggi), per effetto di ampliamento e/o di suddivisione di unità immobiliari esistenti in più alloggi seppure senza aumento di SU; cambio di destinazione d'uso in residenziale; una quota di parcheggi pubblici o di pertinenza superiore a quella iniziale.

Ci Min Capacità insediativa minima (AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO NIL-APNL)

Capacità insediativa minima, connessa alla realizzazione di interventi edificatori ed infrastrutturali tali da assicurare la sostenibilità territoriale-ambientale del singolo ambito.

Ci agg Min Capacità insediativa aggiuntiva (a soglia minima) (AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO NIL-APNL) per promozione della sostenibilità ambientale:

Capacità insediativa aggiuntiva (alla capacità insediativa minima) connessa alla realizzazione di interventi volti a favorire il risparmio idrico ed energetico alla scala insediativa ed edilizia.

Ci Max Capacità insediativa massima (AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO NIL-APNL)

Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

urbanistici. Viene anche definita capacità insediativa massima, connessa alla realizzazione di interventi edificatori ed infrastrutturali strategici a scala territoriale (non necessariamente riconducibili alla sostenibilità ambientale d'ambito).

Ci agg Max Capacità insediativa aggiuntiva (a soglia massima) (AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO NIL-APNL) **per promozione della sostenibilità ambientale:**

Capacità insediativa aggiuntiva (alla capacità insediativa massima) connessa alla realizzazione di interventi volti a favorire il risparmio idrico ed energetico alla scala insediativa ed edilizia

Per ulteriori definizioni si veda l'All. A alla DAL RER n. 279/2010.

Art. 2.2.2 - Utilizzazione degli indici

1. Dalla data di adozione del PSC, l'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (fondiaria), esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività relativi alla utilizzazione degli indici sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Sono consentiti unicamente ove previsti, gli incrementi una tantum definiti dal presente RUE per ogni ambito e/o area.
2. La superficie di intervento (fondiaria), può essere costituita anche da più proprietà, comunque fisicamente connesse a definire un unico lotto/comparto. In questo caso, il rilascio del permesso di costruire e la presentazione di denuncia di inizio attività sono subordinati alla sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari interessati.
3. Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie complessiva delle costruzioni esistenti e le porzioni di area che a queste rimangono asservite non deve superare gli indici che competono, secondo le NTA del PSC, all'ambito oggetto dell'intervento.
4. All'atto della richiesta del permesso di costruire o della presentazione di DIA, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del PSC e/o del RUE, con precisa annotazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie Territoriale e/o la Superficie Fondiaria (St e/o Sf) relativa alla applicazione dei parametri di ambito o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.
5. Vigono inoltre le disposizioni di cui agli artt. 2.1.2 e ai Capi 6.1 e 6.2 del presente RUE.

Art. 2.2.3 - Definizione dei Parametri edilizi

1. L'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri edilizi.
2. Le superfici sono misurate sempre 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 nella superficie accessoria (Sac).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

3. Per ulteriori definizioni si veda l'All. A alla DAL RER n. 279/2010.

Art. 2.2.4 - Parametri edilizi per le funzioni abitative

Su Superficie utile residenziale

E' la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sac), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Sac Superficie accessoria

E' la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

SC Superficie complessiva residenziale

la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria:

$$Sc = Su + 60\% Sac.$$

in cui la Sa potrà essere al massimo pari al 40% della Su.

Nei fabbricati in cui Sac = 0 è ammissibile per ogni unità immobiliare la realizzazione di un vano ripostiglio privo di possibilità di finestrature e di accessibilità esterna di superficie <= 3,00 mq (non possono essere considerati tali i locali antibagno o disimpegno).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

Art. 2.2.5 - Parametri edilizi per funzioni non residenziali

Su Superficie utile per attività produttive, direzionali, alberghiere, agricole

è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa. Si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Sa Superficie accessoria per attività produttive

E' la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Sc Superficie complessiva per attività produttive

Ai fini del calcolo della superficie realizzabile in attuazione del piano la "superficie complessiva" è calcolata nel modo seguente:

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

Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

SV Superficie di vendita

E' la superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

Art. 2.2.6 - Altri parametri / definizioni

Se Superficie esistente

è la superficie netta di tutti i vani esistenti in un fabbricato, a qualsiasi uso destinati, purché aventi altezza superiore a m 2,00 (nel caso di soffitti non orizzontali, calcolata come altezza virtuale Volume/Superficie netta del vano)

Sq Superficie coperta

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

Vu Volume Utile

E' la somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

VLD Volume Lordo

E' il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

Q Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/Sf).

Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.

Definizione di sagoma del fabbricato

E' la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

Soppalco

E' una partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.

Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

Quando l'altezza minima della porzione di vano non soppalcata eccede la misura di m 3.30 si considererà il soppalco come esteso a tutta la superficie del vano sottostante ed i parametri di riferimento (Su, Sa, H, ecc.) saranno calcolati con riguardo a tale superficie virtuale. E' ammessa una riduzione dell'altezza utile della porzione di vano sottostante fino a m 2.40 quando l'estensione del soppalco non ecceda il 30% della Su del vano in cui è inserito.

Art. 2.2.7 - Definizioni di altezza e visuale libera

H: Altezza virtuale

E' il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80. In caso di soffitti con travetti a vista o controsoffitti l'altezza è determinata con riguardo all'intradosso dei travetti e del controsoffitto.

Hp: Altezza lorda dei piani

è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Hf: Altezza delle fronti

E' la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

Hmax: Altezza del fabbricato

E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

VL: Indice di Visuale Libera

E' il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

Insieme alle prescrizioni attinenti la distanza dai fabbricati preesistenti, dai confini di proprietà/dai confini di ambito/dai confini stradali, tale indice è funzionale a determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di Visuale Libera è definito con riferimento a ciascun ambito individuato in cartografia di Quadro di assetto territoriale del PSC.

In assenza di diversa specificazione nelle singole norme di ambito l'indice di Visuale Libera VL non può essere inferiore a 0,5.

L'indice di Visuale libera tra due edifici non si applica se tra i medesimi è interposto uno spazio pubblico.

Per gli interventi su edifici ricadenti entro i centri storici e/o in immobili soggetti a disciplina conservativa e per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche alla sagoma ed al perimetro esterno, ad esclusione di quelli previsti su edifici posti in zone di rispetto stradale è ammesso il mantenimento degli indici di Visuale Libera preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione/ampliamento sono considerati, a tutti gli effetti, per quanto riguarda la Visuale Libera, interventi di nuova costruzione

I volumi aggettanti, bow-windows, balconi e sporti/sporgenze di profondità superiore a 1,50 m sono soggetti al criterio della Visuale Libera. Il criterio della Visuale Libera non si applica invece per le sporgenze del corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

La Visuale Libera si applica per la determinazione delle distanze dai confini di proprietà, dai confini di ambito, dai cigli stradali e dagli edifici.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Si definisce distanza di visuale libera Dvl la profondità della zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte/porzione di fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso:
 $Dvl = Hf \times VI$.

Art. 2.2.8 - Miglioramento statico di edifici esistenti in territorio rurale e miglioramento igienico sanitario dei locali sottotetto

1. In concomitanza ad interventi di recupero di edifici esistenti (anche per funzioni non collegate all'attività agricola, quali la residenza civile) in territorio rurale - anche se riconducibili ad elementi del Sistema insediativo storico - non costituisce incremento dell'altezza del fabbricato esistente, ai soli fini urbanistici governati dal presente RUE, e può quindi essere realizzata in deroga alle altezze massime definite dalle NTA di PSC/RUE, nonché alla disciplina conservativa (edifici soggetti a RS e RRC tipo A, B, con esclusione del tipo C), ma fatte salve tutte le norme civilistiche inerenti altezze e distanze, la sopraelevazione nel limite di cm 30 (trenta centimetri) interni netti, delle falde di copertura esistenti, senza modifica dell'andamento e dello spessore complessivo delle falde di copertura; finalizzata esclusivamente all'inserimento di cordoli funzionali al consolidamento strutturale antisismico.

2. Non costituisce incremento dell'altezza del fabbricato esistente, ai soli fini urbanistici governati dal presente RUE, e può quindi essere realizzata in deroga alle altezze massime definite dalle NTA di PSC/RUE, fatte salve le norme civilistiche inerenti altezze e distanze, la sopraelevazione nel limite di cm 30 (trenta centimetri) interni netti, delle falde di copertura di edifici esistenti (se non costituenti elementi del Sistema insediativo storico; soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo tipo A e B) purché la stessa avvenga senza modifica della pendenza e dello spessore complessivo delle falde di copertura e sia realizzata esclusivamente al fine di migliorare le condizioni igienico sanitarie dei locali sottotetto ad uso residenziale che siano stati oggetto di condono edilizio (ex Legge 47/1985 e s.m. e i.).

Art. 2.2.9 - Definizione di distanze

1. 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 1.50.

Le distanze si misurano rispettivamente:

- dai confini di proprietà = D1
- dai confini di ambito = D2
- dagli edifici prospicienti = D3
- dal confine stradale = D4

2. Nel caso in cui le NTA del PSC o del POC/PUA non prevedano prescrizioni specifiche inerenti le distanze minime, si applicano i minimi indicati ai commi successivi.

3. Gli interventi di sostituzione di edifici esistenti e gli interventi di sopraelevazione / ampliamento sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda le distanze, come interventi di nuova costruzione.

4. Le distanze di cui al comma 1 sono così definite:

D1 - Distanze dai confini di proprietà:

E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Per gli interventi su edifici posti all'interno dei centri storici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;

- in caso di nuova costruzione e/o sopraelevazioni si applica il criterio della visuale libera con una distanza minima $Dvl > m 5$;

- a seguito di accordo tra i confinanti risultante da regolare atto pubblico è fatta salva la possibilità, che uno dei confinanti costruisca a meno di 5 metri dal confine, qualora l'altro si impegni a costruire alla distanza proporzionalmente maggiore necessaria affinché la distanza minima tra i due fabbricati sia contemporaneamente maggiore dell'altezza della più alta porzione di fronte, di m 10 e di $(Dvl1 + Dvl2)$;

- negli ambiti urbani consolidati è ammessa la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti ($Sp <$ alle quantità ammesse dalle NTA) fino alla distanza di m 3 dal confine di proprietà, fatto salvo il rispetto di ogni altra norma vigente. La realizzazione della suddetta quota di autorimesse di pertinenza a distanza dal confine inferiore a m. 3 è possibile, dietro presentazione di consenso del confinante interessato redatto e trascritto nelle forme di legge, fatto salvo il rispetto di ogni altra norma vigente;

- nel caso di PUA, le distanze dai confini di proprietà si applicano sia nei confronti del perimetro di comparto che relativamente alla individuazione dei lotti e delle aree stradali previste dal piano.

D2 - Distanze da confini di ambito:

E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di ambito urbanistico.

Per gli interventi su edifici posti all'interno dei centri storici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;

- in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica il criterio della visuale libera con distanza minima $Dvl > m 5$.

- per tutte le nuove costruzioni, con esclusione di quelle artigianali e industriali e di servizio agricolo, si applica il criterio della visuale libera con distanza minima $Dvl > m 5$;

- per le nuove costruzioni artigianali e industriali e di servizio agricolo, si applica il criterio della visuale libera con distanza minima $Dvl > 10 m$ nei confronti degli ambiti a prevalente destinazione residenziale e $Dvl > m 5$ nei confronti di tutti gli altri;

- nel caso di PUA, le distanze dai confini di ambito si applicano esclusivamente rispetto il perimetro di comparto.

D3 - Distanze tra edifici:

E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

Si applicano i seguenti minimi:

- per gli interventi su edifici posti all'interno dei centri storici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;

- per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata: si applica una distanza pari all'altezza della porzione più alta dei fronti prospicienti e comunque non inferiore a 10 metri;

- in caso di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti, qualora esista la prospiciente parete di un edificio a distanza inferiore a m. 10, si configurano le seguenti alternative:

- a) se la parete dell'edificio prospiciente è finestrata: non è possibile la nuova costruzione/ampliamento;
- b) se le pareti di entrambi gli edifici non sono finestate: la costruzione è ammessa, purché nel rispetto della distanza minima dal confine di proprietà;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- per la progettazione di più edifici sul medesimo lotto o per la predisposizione di PUA sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

il distacco minimo fra le fronti prospicienti di due edifici che sorgano sullo stesso lotto o fra le fronti prospicienti di uno stesso edificio deve essere maggiore o uguale alla somma delle maggiori distanze di visuale libera di pertinenza delle due fronti $d > Dvl1 + Dvl2$ e in ogni caso maggiore dell'altezza della porzione più alta dei fronti prospicienti e di m 10

Nel caso in cui le fronti di un edificio formino un angolo inferiore a 90° le porzioni di fronte corrispondenti a zone di sovrapposizione delle rispettive zone di visuale libera non possono essere finestrate.

Il criterio della visuale libera non si applica a fronti prospicienti di uno stesso edificio che non siano finestrate o abbiano soltanto finestre di vani costituenti Sac o Sp.

Il criterio della visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza

Negli ambiti urbani consolidati è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine, nel rispetto delle norme di legge e di ogni altra norma di RUE.

D4 - Distanza dal confine stradale

E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

Per le nuove costruzioni, le distanze minime stabilite dalle disposizioni del Nuovo Codice della Strada, si applicano per le strade esistenti e di progetto, su tutto il territorio comunale.

Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del PSC, già poste a distanze inferiori, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale.

All'esterno dei perimetri del centro abitato definito nelle tavole di PSC-Quadro delle Invarianti, le distanze da rispettare sono:

- 30 m per strade di tipo C
- 20 m per strade di tipo F.

Entro i perimetri del territorio urbanizzato, le distanze da rispettare sono le seguenti:

distanza di visuale libera Dvl con minimo di 5 m per strade di tipo C, E ed F; ferme restando le norme sugli allineamenti di cui al Titolo 12.

In corrispondenza di insediamenti ed edifici esistenti situati lungo la viabilità statale, provinciale e comunale; dovranno essere osservate: le distanze minime di rispetto stradale o, in alternativa, l'allineamento prevalente (ove presente); o comunque una distanza minima di 5 m; purchè ciò non prefiguri la compromissione delle condizioni di sicurezza della circolazione e di tutela della proprietà stradale; previa preventiva acquisizione di parere favorevole degli Enti competenti (Provincia di Modena, Comune di Lama Mocogno) e al rispetto di ogni altra disposizione del presente RUE.

5. Le distanze D1, D2, D3 e D4, come sopra definite, non si applicano a:

- manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche MT/BT, nicchie per contatori, ecc.) senza che però questi pregiudichino la sicurezza e pulizia delle strade e comunque sempre previo parere obbligatorio dell'UTC se posti in prossimità delle strade;
- impianti tecnologici posti all'esterno di fabbricati produttivi, privi di superficie interna calpestabile (canne fumarie, camini, ecc.), ancorché rivestiti da strutture di protezione sia con funzioni estetiche che ambientali, nei casi in cui l'area oggetto di intervento confini con un'altra area con destinazione di tipo produttivo, ovvero con ambito del territorio rurale.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Eventuali norme specifiche più restrittive derivanti dalla legislazione nazionale o regionale che regolamentino le distanze da strutture e infrastrutture tecniche, prevalgono sulle presenti disposizioni.

CAPO 2. 3. - PARCHEGGI

Art. 2.3.1 - Definizioni, requisiti tipologici e dimensionali

1. Si definisce "posto auto" uno spazio per parcheggio avente una effettiva area disponibile per il parcheggio delle auto di dimensioni lineari minime di metri 2,50 per metri 5,00, al servizio della quale si pone la necessaria area di manovra⁴. Le superficie di riferimento del singolo posto auto saranno pertanto considerate convenzionalmente pari a:

- mq 12,50 se privo di aree di manovra;
- mq 25,00 se comprensivo di aree di manovra.

Il dimensionamento dei parcheggi, anche ai fini del rispetto della L. 122/89, si calcola pertanto assumendo il parametro convenzionale di 12,5 mq per posto auto, esclusi gli spazi di circolazione e disimpegno. Lo standard per parcheggi di urbanizzazione primaria P1 si calcola in riferimento allo standard minimo di 12,5 mq per posto auto, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno.

2. In tutti i casi in cui il numero di parcheggi sia espresso in posti auto è prescritta sia la realizzazione del corrispondente numero di effettive aree di parcheggio (coincidente con il numero posti auto), per la relativa superficie minima complessiva (numero posti auto x 12,5 mq).

3. Nei casi in cui sia prescritta la realizzazione di una determinata superficie a parcheggi, deve verificarsi che il numero di parcheggi realizzato non sia mai inferiore a quello determinato in rapporto al posto auto standard minimo di 12,5 mq.

4. È ammissibile che la superficie di manovra posta a servizio di un'area effettiva di parcheggio sia realizzata, in tutto o in parte, su area già di uso pubblico, fatta salva la esplicita autorizzazione dell'ente pubblico interessato, solamente nel caso in cui il numero di spazi effettivi di parcheggio realizzati corrisponda a:

(n. posti auto x 25)/12,5, o in alternativa

(superficie consigliata se comprensiva di spazi di manovra/25)x2

e comunque esclusivamente a condizione che i parcheggi relativi vengono ad essere gravati da un vincolo perpetuo di uso pubblico.

5. In caso di interventi di ampliamento della SU esistente, le quantità indicate si intendono riferite alla SU aggiuntiva.

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

7. Nel caso degli ambiti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggi pubblici dovranno comprendere di norma spazi attrezzati per la sosta di biciclette, scooter e ciclomotori nella misura minima di: 1 posto bici-motociclo / 25 posti auto.

⁴ In ogni caso le dimensioni del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a quelle previste dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

8. Dovranno inoltre essere garantite le dotazioni minime di posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 2.3.2 - Spazi per parcheggi privati

1. In tutti gli interventi edilizi, con esclusione per gli interventi di restauro e risanamento conservativo senza aumento di carico urbanistico, ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico e di manutenzione straordinaria; in aggiunta agli spazi per parcheggio di urbanizzazione prescritti come dotazioni obbligatorie dalle NTA del PSC/POC/PUA, devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di volume lordo di costruzione e comunque nel rispetto delle quantità minime indicate nel seguito del presente articolo. Detti spazi per parcheggi privati debbono essere obbligatoriamente realizzati all'interno del lotto di pertinenza della costruzione in riferimento alla quale vengono costruiti o nelle immediate vicinanze, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 6.

2. Gli spazi per parcheggi previsti dal presente articolo possono anche essere realizzati in autorimesse. Per le nuove costruzioni, gli stessi dovranno essere ubicati all'interno della proiezione del fabbricato.

3. Nel caso in cui gli spazi per parcheggi relativi ad immobili destinati ad usi residenziali vengano realizzati in autorimesse ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), la superficie di tali autorimesse di pertinenza, nonché delle ulteriori autorimesse pertinenziali realizzate, nel rispetto dei limiti volumetrici della L.R.31/02, verrà calcolata come superficie pertinenziale ai sensi dell'art. 2.2.4 del presente RUE.

4. Nel caso in cui gli spazi per parcheggi relativi ad immobili destinati ad usi non residenziali vengano realizzati in autorimesse, ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), essi potranno essere realizzati esclusivamente in autorimesse collettive di pertinenza e di queste si dovrà garantire l'uso pubblico negli orari e nei momenti in cui le attività di cui costituiscono pertinenza prevedono la presenza di utenti. Anche in questo caso la superficie delle autorimesse di pertinenza verrà calcolata come superficie pertinenziale ai sensi dell'art. 2.2.5 del presente RUE.

5. La dotazione minima di spazi per parcheggi relativi alle attività commerciali (U.4, U.5, U.6) è definita nel presente articolo mentre per le caratteristiche localizzative, organizzative e tipologiche trova applicazione quanto stabilito dal punto 5.2 della Del. C. R. del 23.09.1999 n. 1253.

6. Nel caso in cui i parcheggi pertinenziali rappresentino la dotazione sia di interventi di recupero, sia di edifici esistenti non dotati di parcheggi, se le caratteristiche dei luoghi e le preesistenze edificate non consentano il reperimento di spazi a parcheggi pertinenziali entro gli organismi edilizi esistenti e/o in adiacenza agli stessi, i parcheggi pertinenziali potranno essere collocati ad una distanza massima di percorrenza compresa entro un raggio massimo di circa 200 m dagli edifici (100 m per interventi inerenti fabbricati a destinazione pubblica), purché le condizioni orografiche del terreno consentano una agevole accessibilità agli stessi per tutte le fasce di età della popolazione, previo parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

USO	SPAZI PER PARCHEGGI
Residenza (sia civile U1 che agricola A1)	Un posto auto per ogni unità immobiliare dotata di una sola camera da letto, con un posto auto aggiuntivo fino a tre camere complessive e alloggio di dimensioni inferiori a 70 mq di Su5. Dimensioni massime per n. 2 posti auto pari a 6.00 m x 6.00 m
Attività ricettive U2 (anche agrituristiche A12, campeggi U30)	65 mq/100 mq SC e comunque non inferiore a un posto auto per ogni camera da letto
Residenza collettiva U3	65 mq/100 mq SC e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni camera da letto
Esercizi commerciali di vicinato U4	100 mq/100 mq SV
Medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari U.5.1 (da 150 mq a 400 mq di Sv)	100 mq/100 mq SV
Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari U.5.2 (da 800 mq a 1.500 mq di Sv)	300 mq/100 mq SV
Pubblici esercizi U6 (anche agrituristiche A12 se non ricettive)	- fino a 400 mq di Sc: 100 mq/100 mq Sc - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq Sc - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di Sc
Esposizioni, mostre di carattere commerciale U7	- fino a 400 mq di Sc: 100 mq/100 mq Sc - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq Sc - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di Sc
Attività commerciali all'ingrosso, magazzini U8 (anche annessi ad attività commerciali di vendita U4/U5, o a pubblici esercizi U6), depositi di qualsiasi tipo	40 mq/100 mq Sc (una parte degli spazi dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
Locali per lo spettacolo U9	- fino a 400 mq di Sc: 100 mq/100 mq Sc - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq Sc - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di Sc
Piccoli uffici e studi professionali U10 / U1	40 mq/100 mq Sc
Attività terziarie e direzionali U11	40 mq/100 mq Sc
Artigianato di servizio U12/U13 e rimessaggio veicoli U18; edifici per la trasformazione dei prodotti del sottobosco A7, Piccole officine e laboratori artigianali A6	- fino a 400 mq di Sc: 100 mq/100 mq Sc - da 400 mq a 1000 mq: 200 mq/100 mq Sc - oltre 1000 mq: 300 mq/100 mq di Sc
Attività artigianali e industriali U14 Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero U15 Impianti produttivi aziendali e interaziendali A5 Allevamenti ittici A11	40 mq/100 mq Sc (una parte degli spazi dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri)
Attrezzature di interesse comune U19 e culturali U27, Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali U23, Attrezzature per la promozione della cultura	20 mq/100 mq SU

⁵ Per unità immobiliari con un numero di camere superiori a tre e/o dimensioni superiori o uguali a 70 mq di Su sarà da computarsi un posto auto aggiuntivo ogni due camere.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

e delle tradizioni locali A8	
Attrezzature sportive U20 e per la pesca sportiva A14	40 mq/100 mq SU
Attrezzature per il verde U21	20 mq/100 mq SU
Attrezzature per l'istruzione U19-U22	40 mq/100 mq SU
Attrezzature socio-sanitarie U26	40 mq/100 mq SU

Art. 2.3.3 - Autorimesse interraste

1. Ai proprietari di immobili già esistenti alla data di adozione del presente RUE, in cui siano presenti unità immobiliari ad uso residenziale (usi U1, A1) prive di autorimessa o posto auto è consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo di detti immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato o adiacenti a tali aree di pertinenza.

2. Il numero massimo dei corpi di fabbrica realizzabili, dovrà essere uguale al numero delle unità immobiliari prive di autorimessa; in conformità alle limitazioni di cui ai commi seguenti. Le autorimesse realizzate ai sensi del presente articolo non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legate da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

3. I posti auto singoli non dovranno superare le seguenti dimensioni:
 dimensioni planimetriche: m. 5,00 x m. 2,50 per gli ambiti AS1, AS2 e AS3
 altezza massima m. 2,50 in coerenza con art. 2.3.1
 dimensioni planimetriche: m. 5,00 x m. 2,50 per gli ambiti AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, APC, NIL e APNL con un massimo di 35 mq. Compreso gli spazi di manovra, circolazione e disimpegno.
 altezza massima m. 2,50

4. Le autorimesse potranno essere realizzate:

- all'interno del Sistema Insediativo Storico - compatibilmente con le prescrizioni di tutela sui fabbricati e delle aree di pertinenza individuate come "Aree di verde privato con funzioni ecologico ambientale e parchi privati di rilevante interesse", delle "Aree a verde privato con funzioni ecologiche ed ambientali" e "Parchi privati di rilevante interesse" definiti dalle NTA del PSC; nonché dalle vigenti Leggi in ordine alla tutela dei fabbricati di valore storico architettonico, fatte salve le competenze degli Enti preposti a tale tutela;
- all'interno degli Ambiti urbani consolidati - limitatamente agli immobili in cui non si verifichi la presenza di un numero di autorimesse o posti auto complessivamente uguale o maggiore del numero esistente di unità immobiliari abitative, indipendentemente dal relativo assetto proprietario; e compatibilmente con le prescrizioni di tutela delle aree di pertinenza individuate come "Aree a verde privato con funzioni ecologiche ed ambientali" e "Parchi privati di rilevante interesse" dalle NTA del PSC
- all'interno del Territorio rurale.
- all'interno degli Ambiti produttivi consolidati.
- all'interno del Sistema delle dotazioni territoriali di cui agli art. 93 e 96 delle NTA del PSC.

5. I progetti di autorimesse interraste saranno valutate caso per caso e sottoposte al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che ne valuterà l'impatto



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

relativamente allo stato del soprassuolo esistente all'atto dell'intervento. Restano in ogni caso validi i vincoli previsti dalla legislazione in materia storico-paesaggistica ed ambientale, con particolare riguardo alla tutela dei corpi idrici e alla tutela dei beni architettonici e paesaggistici.

6. Nelle autorimesse interrate gli accessi dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche che si inseriscano armoniosamente nel contesto edilizio ed ambientale. Si considerano interrate le strutture che, non avendo più di un lato completamente fuori terra, ne hanno almeno due, adiacenti, completamente interrati ed altezza massima fuori terra inferiore a m. 2.90. Nel caso in cui la copertura della struttura risulti interna al territorio urbanizzato e direttamente accessibile da una pubblica strada il richiedente il permesso di costruire, fatti salvi preminenti aspetti di natura paesaggistica da valutarsi di concerto con l'Amministrazione comunale, potrà eventualmente destinare il piano di copertura delle autorimesse interrate a parcheggio pubblico, se dovuti all'Amministrazione ed in accordo con questa, quali standards di cessione. Negli altri casi la copertura della struttura dovrà essere ripristinata a verde o potrà essere sistemata a terrazzo. In territorio rurale potrà essere prevista solo la copertura a verde.

7. Per le autorimesse previste nel presente articolo non si considerano le prescrizioni relative alle distanze dai confini ed alle norme di visuale libera, limitatamente alle parti completamente interrate.

8. In fase di costruzione delle autorimesse interrate dovranno essere salvaguardati gli esistenti impianti a rete (acqua, fognature, energia elettrica, gas, trasmissione dati, ecc.). Le spese inerenti gli spostamenti di detti impianti di proprietà comunale, quando autorizzati, saranno ad esclusivo carico del richiedente l'autorizzazione. Sono fatte salve le prescrizioni normative di cui all'art. 9 della L 122/89.

9. Il rilascio di permesso di costruire per autorimesse da destinarsi esclusivamente a pertinenza di unità immobiliari residenziali esistenti, di cui al comma 1, è consentito anche per la costruzione di complessi di più autorimesse, comunque interrate, esclusivamente:

- a) all'interno del Sistema Insediativo Storico - compatibilmente con le prescrizioni di tutela dei fabbricati, come classificati, e delle aree di pertinenza individuate come "Aree di verde privato con funzioni ecologico ambientale e parchi privati di rilevante interesse" dalle NTA del PSC e dalle vigenti Leggi in ordine alla tutela dei fabbricati di valore storico architettonico, fatte salve le competenze degli Enti preposti a tale tutela;
- b) all'interno degli Ambiti urbani consolidati - compatibilmente con le prescrizioni di tutela delle aree di pertinenza individuate come "Aree di verde privato con funzioni ecologico ambientale e parchi privati di rilevante interesse" dalle NTA del PSC;
- c) all'interno del Sistema delle dotazioni territoriali di cui agli art. 93 e 96 delle NTA del PSC;

sulla base della presentazione e successiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo di iniziativa congiuntamente pubblica e privata (all'interno degli ambiti di cui ai precedenti punti a e c), o esclusivamente privata (esclusivamente all'interno degli ambiti di cui al precedente punto b), nel rispetto delle limitazioni e specifiche di cui al presente articolo.

Il PUA dovrà prevedere nel dettaglio caratteristiche costruttive e tipologiche del complesso e valutare attentamente e specificatamente gli impatti ambientali ed idrogeologici dell'intervento, con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate, direttamente o indirettamente, dal progetto. Esso dovrà inoltre tenere conto, in caso di intervento sul



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

sistema delle dotazioni territoriali, della necessità di coordinare la realizzazione delle autorimesse con la necessità di realizzare le dotazioni previste, di cui sarà necessario confermare quantitativamente e qualitativamente gli standard previsti.

Il PUA dovrà essere presentato congiuntamente dal proprietario del terreno nel sottosuolo del quale si prevede la realizzazione delle autorimesse, dai proprietari di tutte le unità immobiliari residenziali delle quali dette autorimesse diverranno pertinenza e, nel caso di iniziativa congiunta pubblica/privata, dal Comune. Il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione successivo all'approvazione del PUA sarà consentito a seguito della firma di convenzione urbanistica, redatta nei modi e nelle forme di legge, che preveda il vincolo pertinenziale tra le autorimesse in costruzione e le unità immobiliari esistenti interessate dal progetto e che coordini la loro realizzazione con le dotazioni territoriali pubbliche previste dal PSC.

10. E' ammessa la possibilità di realizzare parcheggi interrati sotto parcheggi pubblici a raso, o in soluzioni multipiano, compatibilmente con le esigenze di accessibilità e raccordo con l'orografia del terreno. E' altresì ammessa la possibilità di realizzare parcheggi pubblici sul piano di copertura di parcheggi interrati privati. In entrambi i casi i rapporti fra Amministrazione e soggetti privati saranno oggetto apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

Art. 2.3.4 - Autorimesse non interrate

1. Ai proprietari di immobili già esistenti alla data di approvazione del presente RUE, localizzati negli ambiti AC1, AC2, AC3, AC5 del PSC, qualora non sussistano le condizioni per la realizzazione delle autorimesse interrate per problematiche geologiche, morfologiche e statiche dell'edificio, è consentita la realizzazione di spazi per il ricovero degli autoveicoli a servizio degli edifici esistenti alla data di approvazione del PSC solo sull'area di pertinenza degli stessi, nella misura massima di 1mq/10mc di volume lordo di costruzione.

2. Tali spazi non entrano nel computo della Superficie Utile dell'edificio cui appartengono se sussistono le seguenti caratteristiche:

- altezza interna netta inferiore a m. 2,50;
- massimo 2 posti auto per alloggio;
- rapporto di copertura del lotto non superiore al 55%.

3. Detti manufatti saranno preferibilmente realizzati in aderenza alla costruzione già esistente sul lotto; non potranno invece andare ad interessare edifici di particolare pregio storico e architettonico individuati nel PSC con le categorie di intervento RS ed RRC tipo A, B, e C, nonché le loro aree di pertinenza.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 2. 4. - INTERVENTI EDILIZI

Art. 2.4.1 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ed in particolare:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti,
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,
- riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,
- riparazione di pavimenti interni.

2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche gli interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.

3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, fermo restando quanto previsto dal D. Lgs 42/04 e s.m. e i..

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano nell'attività edilizia libera, nel rispetto delle normative di settore e delle disposizioni previste dalle norme di ambito.

Art. 2.4.2 - Manutenzione straordinaria (MS)

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

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Sono altresì assoggettati a interventi di manutenzione straordinaria negli edifici: gli adeguamenti del cordolo del solaio alla normativa antisismica; gli interventi volti a favorire il risparmio energetico; l'installazione per l'utilizzo di tecnologie volte alla produzione di energia da risorse rinnovabili e alternative.

4. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal PSC o dalla legislazione vigente.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA).

Art. 2.4.3 - Restauro scientifico (RS)

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, ovvero delle murature portanti sia interne che esterne, dei solai e volte, delle scale e dei tetti;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti,
- e) gli adeguamenti alla normativa antisismica in base alle disposizioni vigenti ed al presente RUE.

4. Gli edifici presenti sul territorio comunale di Lama Mocogno assoggettati a restauro scientifico sono individuati sulle tavole del PSC "Piano Strutturale. Quadro delle Invarianti" e nel "Censimento Insedimenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" di PSC.

5. La categoria del restauro scientifico è prevista per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del art. 10 del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i. e classificati dal 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' del PSC con valutazione di sintesi A (di notevole valore storico-architettonico).

6. Gli interventi di restauro scientifico sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 2.4.4 - Restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:

- restauro e risanamento conservativo tipo A (RRC A);
- restauro e risanamento conservativo tipo B (RRC B);
- è inoltre introdotto dal PSC-RUE il restauro e risanamento conservativo tipo C (RRC C), corrispondente ad un intervento di recupero caratterizzato da disciplina conservativa solo per alcuni specifici elementi, nel quadro di un maggiore grado di libertà rispetto al RRC B (si veda la successiva definizione di restauro e risanamento conservativo tipo C (RRC C));



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- e sono pertanto assoggettati alle specifiche disposizioni di cui ai successivi artt. 2.4.5, 2.4.6, 2.4.7.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono:

- a) il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- b) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- c) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) gli adeguamenti alla normativa antisismica in vigore.

4. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino di corpi di fabbrica originari parzialmente demoliti e per i quali sia ancora possibile definire, attraverso l'individuazione dei necessari elementi architettonici, la consistenza originale, fatta salva la possibilità di sopraelevazione di 30 cm per gli edifici assoggettati a RRCC per motivate esigenze di adeguamento alla normativa antisismica.

5. Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono attenersi ai seguenti criteri generali di intervento:

- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
- eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;
- rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura originari;
- possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti;
- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc, avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile;
- rispetto dei materiali e delle costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione locale;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi;
- valorizzazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica.

6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e l'inserimento di nuove aperture, purché coerenti con la tipologia del fabbricato.

7. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a Permesso di costruire.

Art. 2.4.5 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RRCA)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A (RRCA) prevedono: la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante la conservazione dell'impianto tipologico originale; il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, consentendo parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture; il restauro e il ripristino degli ambienti interni; la conservazione o il ripristino delle aree di pertinenza degli edifici;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali, in particolare delle murature portanti sia interne che esterne, dei solai e delle volte.

2. Tutti gli edifici presenti sul territorio comunale assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo A sono individuati sulle tavole del PSC "Piano Strutturale. Quadro delle Invarianti" e nel "Censimento Insediamenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" di PSC, ove risultano individuati con valutazione di sintesi B (di valore storico-architettonico).

Art. 2.4.6 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RRCB)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B (RRCB) prevedono:
 - la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato, il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, consentendo modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, il recupero degli ambienti interni;
 - il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio;
 - l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

2. Il restauro e risanamento conservativo di tipo B prevede il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario.

3. Gli edifici presenti sul territorio comunale assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo B sono individuati sulle tavole del PSC "Piano Strutturale. Quadro delle Invarianti" e nel "Censimento Insediamenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" di PSC, ove risultano individuati con valutazione di sintesi C (di rilevante interesse tipologico).

Art. 2.4.7 - Restauro e risanamento conservativo di tipo C (RRCC)

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo C (RRCC) sono interventi di recupero a minor grado di vincolo, comprendenti:
 - il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, ovvero la realizzazione di nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio, volto alla realizzazione di un organismo edilizio coerente per impianto tipologico e caratteri distributivi con l'edilizia storica,
 - il consolidamento della copertura esistente ovvero la sostituzione della stessa, con ripristino del manto di copertura originale, in relazione all'importanza dell'edificio ed all'eventuale possibilità di utilizzare i coppi. L'eventuale definizione dei materiali edilizi per la copertura possono essere valutati dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio,
 - il recupero dei fronti esterni ed interni, con eventuali modifiche all'assetto compositivo dei fronti, finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione;
 - il riordino funzionale e compositivo delle relative aree di pertinenza;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- il recupero degli ambienti interni;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. Gli edifici presenti sul territorio comunale assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo C sono individuati sulle tavole del PSC "Piano Strutturale. Quadro delle Invarianti" e nel "Censimento Insediamenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" di PSC, ove risultano individuati con valutazione di sintesi D (di interesse tipologico).

Art. 2.4.8 - Ripristino tipologico (RT)

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite per le quali è possibile reperire adeguata documentazione: della loro consistenza originale attraverso il rilievo della consistenza dell'esistente e l'analisi degli elementi utili circostanti; della loro organizzazione tipologica originaria, eventualmente individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- d) adeguamenti strutturali per fini sismici.

3. Tutti gli edifici presenti sul territorio comunale e assoggettati a ripristino tipologico sono individuati sulle tavole del PSC "Piano Strutturale. Quadro delle Invarianti" e nel "Censimento Insediamenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" di PSC, ove risultano individuati come 'edifici rurali con evidenti segni di crollo parziale', cui è associata una valutazione di sintesi A-B-C-D-E.

Art. 2.4.9 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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.

2. 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.

3. 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.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

4. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- a) il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
 - b) la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante,
 - c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
 - d) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
 - e) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
5. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale soggetti a tutela.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti:
- a POC e, per previsione di quest'ultimo, a PUA, qualora interessino organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc;
 - a permesso di costruire, qualora interessino interi edifici e/o edifici posti nei centri storici;
 - a permesso di costruire, qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia sia accompagnato da un intervento di ampliamento o sopraelevazione, ove ammesso dal PSC;
 - a denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.
7. Tutti gli interventi su immobili esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia, possono considerare la possibilità di ricostruzione di parti strutturali mancanti del fabbricato, quali: coperture (o porzioni di esse) che hanno ceduto per usura; cedimenti parziali sia delle strutture orizzontali (solai) che di quelle verticali, ma di cui sia comunque possibile inequivocabilmente definire la sagoma intera; purché:
- sia ancora del tutto leggibile il perimetro del fabbricato;
 - sia presente ancora la muratura perimetrale originaria per almeno un'altezza di 1,50mt;
 - lo stato di fatto (attuale e precedente i crolli) sia chiaramente documentabile mediante rilievo architettonico, corredato da idonee fotografie, ecc.;
 - siano infine (preferibilmente) ancora leggibili e riproponibili le caratteristiche dei fabbricati proprie della tradizione locale (quanto a tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive utilizzate, ecc.);
- previo parere favorevole, con eventuali prescrizioni, della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Art. 2.4.10 - Nuove costruzioni (NC)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi. Sono comunque da considerarsi tali:
- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - gli interventi diretti alla realizzazione di dotazioni territoriali realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- 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;
- gli interventi pertinenziali di unità immobiliari esistenti all'interno del sistema insediativo storico e, nel territorio rurale, all'interno degli Ambiti di Valore ambientale (AVA), ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 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 inedificati.

2. La realizzazione di nuove costruzioni è soggetta a permesso di costruire oneroso ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente disciplinati dalle NTA del PSC, in caso di intervento diretto, ovvero dal POC o, qualora previsto da quest'ultimo o dal PSC, dal PUA.

3. La costruzione di opere provvisoriale è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta a denuncia di inizio attività nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento richiesto per l'opera servita.

4. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, anche se destinati ad attività di carattere temporaneo. Può essere autorizzata, per periodi limitati nel tempo, la realizzazione di strutture provvisorie, per usi conformi alle prescrizioni di zona urbanistica, intendendo per provvisori quei manufatti che, dopo la rimozione, non richiedono interventi di carattere edilizio per il ripristino dell'area all'uso originario.

Art. 2.4.11 - Ampliamenti (AM)

1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti. Gli ampliamenti non sono ammissibili per interventi di restauro scientifico (RS) e di restauro e risanamento conservativo (RRCA, RRCB, RRCC).
2. Gli ampliamenti all'esterno della sagoma esistente ed in sopraelevazione sono equiparati a interventi di nuova costruzione e sono consentiti, nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dalle norme del PSC, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.
3. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, ove ammessi, possono essere abbinati ad interventi di ristrutturazione edilizia, ove ammessi.
4. Gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 2.4.12 - Ristrutturazione Urbanistica (RU)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni rivolte 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.
2. All'interno degli ambiti urbani consolidati, i proprietari interessati possono proporre interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), eventualmente previsto dal POC.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

3. La ristrutturazione urbanistica dovrà tendere alla valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri planovolumetrici derivanti dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con altezza massima consentita non superiore all'altezza massima definita dal PSC per gli ambiti urbani consolidati;
- il rispetto della quota minima fissata dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967, e la cessione gratuita al Comune, all'atto della attuazione dell'intervento, di uno standard di parcheggi di urbanizzazione non inferiore a mq 20/100 mq di SU.

Art. 2.4.13 - Demolizione (D)

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia storica. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie o delle aree destinate a verde pubblico.

2. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti residui di edifici giustapposti eventualmente interessati dall'intervento di demolizione.

3. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento possono essere individuati proponendone la demolizione, in sede di progetto edilizio.

4. La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.

5. Anche nei casi in cui non sia esplicitamente prevista e assentita, nell'ambito di un più ampio intervento di recupero dell'intero organismo edilizio, la demolizione è soggetta a titolo abilitativo autonomo.

6. Edifici abbandonati, in pessime condizioni statiche, già parzialmente crollati, perciò pericolosi per la sicurezza pubblica, in territorio urbanizzato e/o urbanizzabile e/o rurale, dovranno essere tempestivamente demoliti con permesso di costruire non oneroso, qualora non sussistano le condizioni per il recupero dell'immobile e qualora lo stesso non sia compreso negli edifici vincolati e/o tutelati dal PSC.

7. La demolizione senza ricostruzione è soggetta a permesso di costruire e a DIA per opere esterne al Sistema insediativo storico, nonché al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

8. Preliminarmente alle operazioni di demolizione totale (o parziale) di edifici occorrerà effettuare una verifica riguardo la presenza di materiali contenenti amianto, ed in caso affermativo prevedere la presentazione del Piano di rimozione, nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 2.4.14 - Recupero e Risanamento delle aree libere

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che comportano il risanamento, funzionale e formale delle aree e spazi liberi.
2. Questo tipo di intervento comprende l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.
3. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono soggetti a permesso di costruire.

Art. 2.4.15 - Movimenti di terra o sistemazione dei terreni

1. Costituiscono movimenti di terra o sistemazione dei terreni gli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, i quali non siano connessi all'attività edilizia, non riguardino la coltivazione di cave o torbiere ovvero la sistemazione del terreno per le pratiche agricole, quali scavi, reinterri, livellamenti o sbancamenti, con movimentazione complessiva di terreno di spessore maggiore di 50 cm e di volume complessivamente maggiore di 10 mc di terreno.
2. I movimenti di terra o sistemazione dei terreni sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Art. 2.4.16 - Modifica di destinazioni d'uso

1. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto di un immobile che non sia connesso a interventi di trasformazione dello stesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso qualora l'uso che si intende porre in essere sia conforme alle previsioni del PSC, POC e RUE.
2. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, (quando cioè le norme del PSC prevedano, per l'uso finale, un aumento delle superfici utili degli edifici, una quota di dotazioni territoriali superiore a quella iniziale, un aumento delle unità immobiliari, una quota di parcheggi di pertinenza superiore a quella iniziale e/o il passaggio da uno all'altro dei gruppi di usi di cui al successivo art. 2.5.1), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
5. Gli edifici classificati di interesse storico-architettonico e/o testimoniale dal PSC, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso con intervento diretto nel caso di adeguamento agli usi ammessi dal PSC (Censimento degli insediamenti ed edifici di



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

interesse storico-testimoniale-ambientale), ovvero per l'insediamento di funzioni che non comportino alterazioni dell'impianto tipologico originario, ed in particolare, per l'insediamento delle seguenti funzioni: residenza (U1-U3-A1-A11), piccoli uffici e studi professionali (U10), artigianato di servizio (U12). E' ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati solo mediante la formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo dell'intera unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con il contesto.

6. Nel territorio rurale, nel caso di fabbricati esistenti dimessi e/o in dismissione, originariamente destinati a caseifici o ad allevamenti, gli interventi di modifica della destinazione d'uso, dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione comunale, sulla base di una valutazione sulle condizioni di compatibilità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche e delle caratteristiche dell'ambito rurale; nonché sulle esigenze di potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, rete fognaria, acquedottistica, ecc.), nel rispetto degli elementi prescrittivi di PSC.

7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche di fabbricati rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di rurali (e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale), è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

8. Il mutamento d'uso senza opere è soggetto a denuncia di inizio attività se conforme alla disciplina urbanistica vigente, compatibile con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio culturale definite dal PSC (Schede di Censimento edifici di interesse storico culturale ed ambientale, ecc.), nonché compatibile con gli usi definiti per i singoli ambiti. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

CAPO 2. 5. - USI

Art. 2.5.1 - Generalità

Le destinazioni d'uso degli immobili realizzabili nei diversi ambiti, secondo la classificazione del territorio comunale operata dal PSC, hanno carattere vincolante.

Ai fini della applicazione delle procedure relative ai cambi di destinazione d'uso, di cui al precedente art. 2.4.16, usi urbani ed agricoli sono suddivisi nei seguenti raggruppamenti di categoria, caratterizzati dal medesimo carico urbanistico:

- funzioni abitative: U.1 - A.1 - A.12
- funzioni alberghiere e di residenza collettiva: U.2 – U.3- U.30
- funzioni commerciali: U.4 - U.5 - U.6 – U.7 - U.8 - U.12 - U.13 – A.6
- funzioni direzionali: U.10 - U.11
- funzioni di servizio: U.9 - U.18 – U.19 - U.20 - U.21 - U.22 - U.23 - U.24 - U.25 - U.26 - U.27 - U.28 - U.29 – A.8
- funzioni produttive: U.14 - U.15 - U.16 - U.17- U.31
- funzioni produttive agricole: A.3 - A.4 - A.5 - A.11
- funzioni di servizio all'agricoltura: A.2 – A.7 - A.9 - A.10 – A.13 – A.14



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 2.5.2 - Definizione degli usi urbani

Usi urbani:

U.1 Residenza civile

Comprende oltre agli spazi abitativi, anche spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, ecc...), spazi condominiali di servizio (scale, androni, lavanderie, condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, ecc...) ed autorimesse private, oltre ad attività economiche esercitate da persone residenti nell'abitazione. Comprende inoltre piccole costruzioni accessorie ed in particolare depositi attrezzi, legnaie, piccole serre, piccoli forni e pozzi coperti, ecc.

U.2 Attività ricettive

Comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, case per vacanze, ostelli per la gioventù, inclusi gli spazi di servizio (cantine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc...) e complementari (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive e ricreative).

U.3 Residenza collettiva

Comprende collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di riposo, ospizi, caserme ecc... sia per le parti abitative che per gli spazi di servizio.

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

Comprendono gli esercizi commerciali di dimensione ridotta aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq., oltre alle superfici per servizi, magazzini e pertinenze relativi agli stessi esercizi.

U.5 Medie strutture di vendita

U.5.1 Medio-piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq e 800 mq ed annessi magazzini e depositi di servizio all'attività di vendita.

Si distinguono in:

- U5.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U5.1.b - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U.5.2 Medio-grandi strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 800 mq e 1500 mq ed annessi magazzini e depositi di servizio all'attività di vendita.

Si distinguono in:

- U5.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- U5.2.b – Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U.6 Pubblici esercizi

Comprendono attività di somministrazione di alimenti e/o bevande quali ristoranti, trattorie, bar, sale di intrattenimento, (con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, ecc.), oltre agli spazi di servizio, magazzino e pertinenza.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

U.7 Esposizioni, mostre di carattere commerciale

Comprendono strutture per esposizioni e mostre di carattere commerciale ed usi analoghi, inclusi gli spazi di servizio e gli spazi per usi complementari/pertinenziali alla attività principale (uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie ecc...)

U.8 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

Comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso, nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci e funzioni doganali, ecc. finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

U.9 Locali per lo spettacolo

Comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc...). Comprendono, in particolare, i "... luoghi di pubblico spettacolo o di intrattenimento danzanti compresi i circoli privati in possesso della prescritta autorizzazione, nonché i pubblici esercizi che utilizzano impianti elettroacustici di amplificazione e di diffusione sonora, in qualsiasi ambiente sia al chiuso che all'aperto ..." ai sensi del DPCM del 16.04.1999 n°215. Queste attività sono soggette al rispetto del "limite differenziale" ai sensi della legge quadro 447/95.

U.10 Piccoli uffici e studi professionali

Comprendono le attività direzionali, finanziarie, bancarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, a modesto concorso di pubblico, con superficie complessiva massima di 300 mq.

U.11 Attività terziarie e direzionali

Comprendono attività direzionali pubbliche o private, istituti di credito, cambio, assicurazione, attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, centri congressuali, attività terziarie di servizio alle imprese, servizi per la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata, servizi complementari per lo sviluppo e l'innovazione e in genere il terziario specializzato ed altre attività assimilabili, ad elevato concorso di pubblico, con superficie complessiva superiore a 300 mq.

U.12 Artigianato di servizio

Comprende tutti i tipi di attività di artigianato di servizio.

Si articola in:

U.12a Artigianato di servizio non produttivo

alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e moto), alla persona, palestre private e centri di estetica e cura del corpo, di dimensioni di norma non superiori a 100 mq oltre agli spazi di servizio, di magazzino e pertinenza.

U.12b Piccole officine e laboratori artigianali

per attività non classificate insalubri con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e di dimensioni non superiori a 200 mq. oltre agli spazi di servizio, di magazzino e pertinenza.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

U.13 Artigianato di servizio agli automezzi

Comprende tutte le attività di artigianato di servizio agli automezzi e ai mezzi agricoli (esclusi quelli compresi nella categoria U.12b), oltre agli spazi di servizio, di magazzino e pertinenza

U.14 Attività artigianale ed industriali

Comprendono tutti i tipi di attività artigianale e industriale di tipo produttivo ed i relativi edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, espositive e commerciali direttamente correlate all'attività principale, ecc. inclusi gli spazi di servizio e pertinenza, incluse le funzioni comprese nell'uso U.15.⁶

U.15 Attività artigianali ed industriali del settore agro-alimentare e conserviero

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, attività espositive e commerciali e aree direttamente correlate ad una attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, ecc..

U.16 Attività estrattive

Comprendono attività di estrazione di minerali ed attività correlate quali le attività di frantumazione e lavaggio, ecc. oltre agli spazi di servizio.

U.17 Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero di rifiuti e inerti

Comprendono attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio dei cascami e rottami (metallici e non metallici), di rifiuti solidi o industriali e di biomassa, nonché di inerti; purchè le attività risultino compatibili sotto il profilo territoriale ed ambientale (accessibilità, rumore, ecc.) con gli usi già insediati nell'immediato intorno e purchè gli insediamenti siano protetti da opportune schermature arboreo-arbustive con funzione di mitigazione paesaggistica. Comprendono inoltre le attività operanti nel settore dello smaltimento e/o recupero dei rifiuti, ecc..

Le attività di rottamazione dei veicoli potranno essere realizzate esclusivamente negli ambiti APNL e/o APC di Lama Mocogno e Montecenere, purchè collocati ad una distanza minima di 50 m dalle aree residenziali, in aree prive di elevata intervisibilità, ed inseriti nel contesto ambientale e paesaggistico mediante schermature a verde; comunque previo inserimento nel Piano Operativo Comunale.

U.18 Attività di rimessaggio veicoli

Comprendono garages ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio ed alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, spazi di servizio).

U.19 Attrezzature di interesse comune

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, di volontariato, sedi e attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, edifici e strutture tecnologiche per la Difesa Nazionale con relative strutture logistiche, ecc., inclusi i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie), altre attrezzature di interesse comune, attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale con superficie minore di 200 mq, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici amministrativi ed i servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, laboratori di analisi, ecc....), i servizi di tipo religioso (edifici per il culto ed attrezzature

⁶ Questi ultimi purchè non vi siano fattori di incompatibilità igienico-ambientale rispetto alle altre attività/usi già insediati/da insediare.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

complementari quali servizi parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, assistenziali, culturali, ricreative e sportive), i centri per educazione ambientale, ecc..

U.20 Attrezzature sportive

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la pratica sportiva, il gioco e l'attività motoria, sia di tipo coperto (con copertura fisse o smontabili) che scoperto, quali palestre, palazzetti per lo sport, piscine, campi e piste per la pratica sportiva, laghetti per la pesca sportiva, maneggi, con relativi spogliatoi e tribune, ecc..

U.21 Attrezzature per il verde

Comprendono gli impianti ed i servizi necessari per la ricreazione, il gioco e lo sport (campi e piste per la pratica sportiva di modeste dimensioni), ecc., chioschi, gazebo ed altre strutture di servizio e di arredo urbano.

U.22 Attrezzature per l'istruzione superiore

Comprendono le scuole oltre l'obbligo (scuole medie superiori pubbliche o private, scuole di formazione professionale, scuole di specializzazione, sedi universitarie e post- universitarie, attività di ricerca scientifica) e le attività correlate (funzioni ricettive, attività commerciale al dettaglio e pubblici esercizi)..

U.23 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Comprendono attrezzature politico-amministrative quali sedi amministrative comunali, sedi di associazioni sindacali, economiche, politiche, di volontariato, sedi di attrezzature periferiche di amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato, amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigilio del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, ecc., di dimensioni superiori a 200 mq.

U.24 Infrastrutture tecniche e tecnologiche

Comprendono attrezzature di servizio ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani (centrali e sottostazioni tecnologiche, cabine di trasformazione o di trattamento, attrezzature per la captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua, per la raccolta di reflui, per la trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti, impianti per il trattamento e lo smaltimento di reflui (impianti di depurazione), infrastrutture per la tutela idrogeologica, ecc..

U.25 Impianti di trasmissione via etere

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

U.26 Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, ambulatori con superficie superiore a 200 mq, servizi per gli anziani, servizi per i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.... oltre agli spazi complementari e di servizio (funzioni ricettive, sale riunioni, sedi di rappresentanza, attività commerciali al dettaglio, mense, pubblici esercizi, servizi per il personale, ecc...) che dovranno essere soddisfatte da tutte le esigenze di dotazioni territoriali necessarie e definite nel PSC (parcheggi, verde, fognature, impianto di depurazione almeno di secondo livello, ecc.).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

U.27 Attrezzature culturali

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con esclusione per le funzioni comprese nella categoria U.9, compresi gli spazi di servizio e complementari all'attività principale (pubblici esercizi, ecc...)

U.28 Sedi cimiteriali

Comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.

U.29 Distributori di carburante

Comprendono le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, oltre a piccole attività commerciali per la vendita di accessori ed articoli per gli autoveicoli e pubblici esercizi.

U.30 Campeggi

Comprendono le aree destinate alla installazione provvisoria di bungalow, piazzole per tende, camper e similari; quelle per la costruzione di fabbricati destinati ad ospitare i servizi igienici e complementari riservati all'utilizzo degli ospiti (ristorante, bar, attrezzature sportive e ricreative) e relative pertinenze stradali e di parcheggio.

U.31 Depositi all'aperto

Comprendono quelle aree di deposito all'aperto di materiale edile, di lavorazione di legnami. Non devono essere materiali catalogati quali rifiuti, non inquinanti e comunque devono risultare rimovibili con tempestività.

Art. 2.5.3 - Definizione degli Usi Agricoli:

A.1 Residenza agricola

Comprende, oltre agli spazi abitativi, necessari alla conduzione del fondo anche gli spazi privati di servizio (rimesse, cantine, lavanderie, ecc) e pertinenza.

A.2 Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di produzione/trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola, i depositi di attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola al servizio di una azienda singola o di più aziende associate.

Comprendono inoltre costruzioni accessorie di servizio alla residenza agricola, quali legnaie, piccole serre, forni, pozzi coperti.

A.3 Allevamenti zootecnici aziendali di tipo non intensivo

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari.

A.4 Allevamenti zootecnici aziendali di tipo intensivo

Comprendono edifici, strutture tecnologiche, attività terziarie, fabbricati ed attrezzature di servizio e aree direttamente correlate ad attività di allevamento di animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

A.5 Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari e di servizio.

A.6 Piccole officine e laboratori artigianali

Per le attività non classificate insalubri con dichiarazione formale dall'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e di dimensioni non superiori a 200 mq. oltre agli spazi di servizio e di magazzino.

A.7 Edifici per la lavorazione e trasformazione dei prodotti del bosco e sottobosco

Edifici atti a ospitare le attività di lavorazione e trasformazione artigianale dei prodotti del bosco e sottobosco, come il legno, le castagne, i funghi ecc.

A.8 Attrezzature per la promozione della cultura e delle tradizioni locali

Comprendono gli edifici e/o attrezzature di servizio atti a ospitare manifestazioni, esposizioni artistiche e culturali, mostre, sia a carattere temporaneo che stanziale; compresa l'esposizione e la preparazione di alimenti secondo quanto regolato dalla competente ASL e legate a manifestazioni ed eventi a carattere solo temporaneo e non stanziale; volte a favorire la promozione della cultura e delle tradizioni locali.

A.9 Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali (strade poderali), opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.

A.10 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici

Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.

A.11 Allevamenti ittici per uso produttivo

Comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive, oltre agli spazi di servizio e complementari.

A.12 Strutture ricettive agrituristiche

Comprendono le strutture agricole utilizzate specificatamente per l'esercizio dell'attività agrituristica

A.13 Piccole strutture e recinti per l'escursionismo equestre

Sono compresi piccole strutture e recinti per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.

A.14 Attrezzature per la pesca sportiva

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari, quali pubblici esercizi, ecc..



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO, NORME GENERALI DI DECORO E ORNATO

CAPO 3. 1. - Decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dell'ambiente urbano

Art. 3.1.1 - Decoro generale

1. Le disposizioni particolari contenute nel presente Titolo concorrono alla riqualificazione ed al riordino dell'ambiente urbano e del paesaggio. Esse si applicano alla generalità del territorio comunale, ferme restando eventuali disposizioni più specifiche previste per singoli ambiti territoriali o categorie di edifici, nonché quelle eventualmente dettate da Piani e/o Progetti Pubblici approvati per singoli ambiti o zone.

2. Nella generalità del territorio comunale, gli organismi edilizi, le pertinenze degli edifici stessi, gli spazi pubblici, così come le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali e più in generale tutto ciò che ricade nell'ambiente, devono essere previsti, realizzati e soggetti a manutenzione in modo tale da rispondere a requisiti di ordine, decoro e sicurezza, previo ottenimento dell'eventuale necessario titolo abilitativo.

3. Per la generalità degli edifici e delle relative pertinenze, i proprietari e chiunque ne eserciti un diritto reale d'uso sono tenuti, nell'ambito delle rispettive competenze di legge e regolamentari, ad assicurarne una adeguata manutenzione, in funzione della sicurezza e del decoro generale. In particolare essi sono tenuti:

- alla manutenzione ed alla pulizia degli edifici, ivi compresi: cornicioni, terrazze e davanzali,
- alla manutenzione e al ripristino dei manti di copertura, degli intonaci e delle tinteggiature esterne, ove presenti, ovvero degli altri paramenti murari di facciata di qualunque specie;
- a mantenere in buono stato di efficienza grondaie e tubi di gronda o di scarico fino al suolo;
- alla manutenzione ed alla pulizia di porte, serramenti, insegne, targhe, vetrate, androni, scale, inferriate, tende ed ogni altra cosa esposta alla pubblica vista;
- alla pulizia dei numeri civici ed eventuali tabelle stradali apposte sui muri esterni;
- ad assicurare una sufficiente illuminazione degli accessi, delle scale e dei passaggi di uso comune aperti al pubblico.

4. In caso di trascuratezza da parte dei soggetti indicati al comma precedente, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e delle opere tese ad assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici o parti di essi. Qualora vengano rilevati abusi o inadempienze, il Sindaco, su parere della Commissione per la qualità edilizia ed il paesaggio, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e della sicurezza. In caso di inerzia o rifiuto da parte dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

5. Gli esercenti di negozi, pubblici esercizi, chioschi, laboratori e simili, i venditori ambulanti e quant'altri occupino a qualsiasi titolo area pubblica o di pubblico passaggio o aree antistanti le stesse, sono tenuti a mantenere pulite le aree circostanti i loro locali o impianti, e può



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

essere fatto loro obbligo da parte del Comune di predisporre un adeguato numero di idonei portarifiuti all'esterno dei locali.

6. I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati (visibili dalle strade o spazi pubblici) non sono ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici o in aree libere nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dal PSC. Sono ammessi invece, su apposita autorizzazione del Sindaco, nelle aree produttive interne e/o esterne al suddetto perimetro, sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano brutture o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

7. Possono altresì essere ammessi depositi temporanei di materiali (es. legname per il riscaldamento domestico) di stretto utilizzo dell'abitazione, purchè disposti in buon ordine.

Art. 3.1.2 - Recupero di edifici in stato di degrado

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. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:

- di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
- di rimozione o elevazione ad altezza di sicurezza, tende, tendoni, insegne, ecc..

4. I proprietari degli immobili di cui sopra provvedono a presentare la denuncia di inizio attività, ove richiesta, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere eventualmente ai contributi previsti dalla L.R. 15 luglio 2002, n. 16 secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della medesima legge.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, 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 responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la denuncia di inizio attività.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 3.1.3 - Conservazione degli elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc,

2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinverranno durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tali elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Art. 3.1.4 - Disposizioni relative alla mobilità, all'arredo urbano e alle costruzioni accessorie

1. Ferme restando eventuali disposizioni più specifiche dettate da Piani e/o Progetti Pubblici approvati per singoli ambiti o zone, nella generalità del territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni:

a) Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano

Negli ambiti di Centro storico individuati dal PSC, oltre alle apposite norme della Disciplina particolareggiata, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo:

- pavimentazioni stradali, marciapiedi e relativi accessori quali cordonate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc...: ripristino delle originarie tipologie e materiali con preferenza per le lastre squadrate di arenaria, beola, marmi veronesi e istriani. Per muretti di sostegno e contenimento è suggerito il paramento a vista in blocchi regolari di sasso locale con giunti stuccati a filo o a imitazione del muro a secco. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nell'esprimere il parere di inserimento nel contesto urbano ed ambientale potrà, di volta in volta, in relazione alla situazione ambientale locale, suggerire altri tipi di materiali e tecnologie;
- vetrine di esercizi pubblici e commerciali: preferibilmente in legno o ferro verniciato. Sono comunque da escludere i tipi in alluminio colore argento e oro;
- corpi illuminanti esterni: in ferro o ghisa di tipo ottocentesco o comunque di tipo tradizionale;
- fontanelle, fittoni, paracarri: in ghisa, arenaria, o altra pietra naturale;
- cestini portarifiuti: in metallo a disegno semplice;
- eventuali altri elementi di arredo quali portabiciclette, fioriere, fontane, sedili o panchine, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a modelli della tradizione ovvero, se di disegno moderno, a linee e forme della massima semplicità.

Negli interventi previsti su spazi pubblici o su spazi comunque esposti alla pubblica vista nell'ambito del centro capoluogo le soluzioni di pavimentazione esterna (materiali e modalità di posa) e la scelta degli elementi di arredo urbano dovrà il più possibile conformarsi alle tipologie indicate negli appositi schemi allegati in appendice al presente articolo.

b) Parcheggi

b.1 Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal PSC e dal presente RUE.

b.2 Nella loro progettazione e realizzazione si dovrà tenere conto di criteri che garantiscono la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria a cui risultano collegati, sia delle manovre di stazionamento.

b.3 Gli spazi di sosta e di manovra saranno pertanto, di norma, separati a mezzo di apposite cordonature dalla viabilità di scorrimento alla quale comunicheranno con specifici accessi. Potranno invece essere realizzati in continuità con la sede viabile delle strade di distribuzione interna.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

b.4 Dovrà essere ricercata la più diretta connessione degli spazi di sosta con i percorsi di movimento pedonale.

b.5 La viabilità di distribuzione interna alle aree di parcheggio sarà normalmente pavimentata in asfalto bituminoso o in pietra naturale, a seconda delle caratteristiche dominanti del contesto urbano, mentre i singoli stalli di sosta dovranno preferibilmente essere pavimentati con materiali permeabili, quali in particolare grigliati in autobloccanti di cemento o altri tipi di grigliato a verde.

b.6 I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza che di urbanizzazione primaria, devono sempre essere indicati negli elaborati allegati alla domanda di titolo abilitativo agli interventi, nonché negli elaborati costitutivi il progetto di PUA ove previsto.

c) Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

c.1 Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina conservativa specifica, i marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole e di norma circoscritti da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm rispetto al piano della viabilità.

c.2 Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari.

I marciapiedi devono di norma avere larghezza non inferiore a m. 1.50.

c.3 All'atto della presentazione di progetti inerenti nuove costruzioni o ristrutturazioni, devono essere previsti i particolari costruttivi dei marciapiedi che saranno obbligatoriamente realizzati lungo i lati prospicienti le strade.

c.4 Tutti i percorsi pedonali di tipo pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art. 3 del DPR 384/78, in relazione al superamento delle barriere architettoniche (per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici vedi la L. n. 503 del 1996).

d) Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

d.1 L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada. I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche, sia private) che si aprono sulla pubblica viabilità o su passaggi pedonali o di uso privato devono essere opportunamente segnalate.

d.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.

d.3 Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

d.4 Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato debbono essere realizzate con pendenza massima del 10%; la pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee.

e) Recinzioni, cancelli e ribalte

e.1 Le recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, prescritte nel RUE. In mancanza di marciapiede esse devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dal nastro stradale carrabile per consentire la spalatura della neve e la manutenzione di eventuali fossi, cunette, scarpate e banchine. In prossimità degli incroci il raggio minimo di raccordo delle recinzioni non deve essere inferiore a ml 5.00. In corrispondenza di curve stradali e tornanti con asse della carreggiata che formi un angolo



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

inferiore a 90° la recinzione dovrà risultare sufficientemente arretrata dal nastro carrabile in modo da assicurare adeguate condizioni di visibilità e sicurezza alla circolazione.

e.2 All'interno dei centri e nuclei abitati le recinzioni in muro pieno non devono superare l'altezza media di ml. 0.80 e l'altezza massima di ml. 1,20. Devono di norma essere realizzate in pietra a vista, per la parte prospettante gli spazi pubblici. Per le recinzioni in prefabbricati di cemento la compatibilità con l'ambiente sarà di volta in volta verificata dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

e.3 All'interno del territorio urbanizzato e dei nuclei abitati le aree private non edificate dovranno sempre essere recintate, nonchè tenute sgombre e pulite, in modo da rispettare il pubblico decoro e da non provocare ristagni d'acqua, nè ruscellamenti incontrollati verso il pubblico passaggio. Dovranno pertanto essere sottoposte a regolare manutenzione e pulizia, tenute sgombre da vegetazione infestante e da depositi di materiali alla rinfusa o disordinatamente accatastati.

e.4 E' richiesto di preferenza il ricorso a recinzioni in rete metallica su pali con siepe viva scelta fra le essenze tipiche del luogo soprattutto se in adiacenza a zone agricole, zone a parco, zone verdi in generale.

e.5 Le recinzioni possono inoltre essere a ringhiera di foggia semplice e lineare o in muro pieno in pietra a vista di altezza non superiore a ml 1.20, o in legno; non sono invece ammesse recinzioni in filo spinato.

e.6 I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dalla strada in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

e.7 Qualora risulti necessario installare ribalte, cancelli o portoni che si aprono verso luoghi di pubblico passaggio, si dovrà provvedere a che gli stessi non costituiscano in alcun modo pericolo per persone, animali o cose. Durante il loro impiego dovranno essere in funzione apposite segnalazioni.

e.8 Le ribalte apposte su suolo pubblico dovranno essere realizzate in modo tale da poter sopportare il traffico pesante, anche se non direttamente poste sulla sede stradale vera e propria.

e.9 Tra le tipologie di recinzioni posso rientrare anche le tettoie per ingressi pedonali poggiate su colonne, per consentire l'ingresso e l'uscita delle persone in modo protetto rispetto agli eventi atmosferici.

e.10 Recinzioni in territorio rurale

per aree coltivate/incolte nel territorio rurale, con o senza presenza di edifici esistenti connessi all'attività agricola (escluso uso A1 e A12), sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva con essenze autoctone e/o in legno;

per aree interessate da colture di pregio nel territorio rurale, con o senza presenza di edifici esistenti connessi all'attività agricola (escluso uso A1 e A12), sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva con essenze autoctone ed eventualmente rete inglobata per difesa dagli animali selvatici, in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete stessa e/o in legno;

per aree nel territorio rurale con edifici esistenti con destinazione d'uso U1, A1 o A12, sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva con essenze autoctone, eventualmente con rete metallica inglobata nella siepe, in modo tale che lo sviluppo della siepe copra la rete stessa e/o in legno. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, mentre eventuali tettoie di riparo all'ingresso sono ammesse solo per accessi pedonali.

La valutazione definitiva della tipologia maggiormente idonea ai diversi contesti territoriali è demandata al Parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il paesaggio.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

f) Elementi edilizi aggettanti

f.1 Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3.50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

f.2 Nel caso di edifici realizzati nei centri abitati e nei nuclei, i balconi e le pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico oltre metri 1.20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato. Balconi e pensiline devono essere posti ad una altezza minima di ml. 4.00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede, o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è ml. 4.50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

f.3 La distanza minima dai confini del lotto (ivi compreso il ciglio stradale) di balconi aperti, di pensiline di larghezza inferiore a ml. 1.50, di cornicioni e di altri elementi aggettanti per i quali non vale il criterio di visuale libera deve essere almeno pari a ml. 1.50.

g) Tende e verande

g.1 La collocazione di tende da sole e verande esterne a carattere fisso o stagionale su area pubblica o su edifici e aree private prospettanti (o comunque visibili) su suolo pubblico, è soggetta ad autorizzazione. Essa è ammessa solo in caso di intervento coordinato per tutto l'edificio e nell'ambito di una gamma cromatica congruente alle tinte prevalenti dell'edificio stesso.

g.2 In tutti i casi si devono rispettare i seguenti criteri:

non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale; a tal fine le tende e relativi accessori sporgenti su uno spazio pubblico o aree soggette a pubblico passaggio, non dovranno avere in alcuna parte una altezza inferiore a metri 2.20 dal suolo, salvo situazioni, da valutare caso per caso, in cui la stessa sia riducibile senza creare pregiudizio per la sicurezza della circolazione;

non si devono occultare le lampade della pubblica illuminazione, le indicazioni toponomastiche, la segnaletica stradale, i quadri delle pubbliche affissioni o qualsiasi altra cosa che debba rimanere in vista del pubblico, specialmente se di interesse artistico, monumentale o storico.

Il Sindaco ha la più ampia facoltà di negare l'autorizzazione quando l'edificio indicato per l'installazione di una o più tende sia di interesse artistico;

le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, nè alterazione permanente dei luoghi;

materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, colori appartenenti alla gamma richiamata al precedente punto a) e forme geometriche semplici;

non sono ammesse tende aggettanti che prospettino su strade esistenti prive di marciapiede; strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da tralicci a "grata" e verde.

h) Insegne e targhe

h.1 Le insegne, le targhe ed i pannelli, sia d'esercizio che pubblicitari, devono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 15.06.1958 n°393 e successive modifiche e rispettare le seguenti prescrizioni:

all'interno dei Centri storici sono ammesse solo le insegne di esercizio. E' vietata la collocazione di insegne o pannelli su palina, fatta eccezione per quelle riguardanti la segnaletica stradale e monumentale, e quelle relative a servizi pubblici (polizia, municipio, aziende trasporti, pronto soccorso, ecc...);



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

la collocazione degli stessi deve rispondere a criteri di corretto inserimento ambientale ed architettonico in relazione alle caratteristiche della zona in cui ricade e dell'insieme dei prospetti degli edifici prospicienti;

le insegne "a palina", fatta eccezione per quelle di interesse pubblico, sono consentite sul suolo privato, purché non aggettino su quello pubblico e non superino l'altezza massima di ml. 6,00;

le insegne a bandiera devono aggettare esclusivamente su percorsi pedonali con oggetto non superiore a ml. 1,20 compresi i supporti e comunque inferiore ai 2/3 della larghezza del pedonale stesso e distare non meno di ml. 3,50 dal suolo; non sono ammesse nei Centri storici individuati dal PSC con la sola eccezione per i logotipi individuanti le Farmacie, le rivendite di generi di Monopolio, posti telefonici pubblici, pronto soccorso e Uffici e Servizi di interesse pubblico;

le insegne frontali devono essere collocate di norma: o nella luce compresa fra gli stipiti della porta e l'architrave o immediatamente sopra il vano della porta, con sporgenza dal muro non superiore a cm. 10. Nell'ambito dei centri storici, la collocazione di insegne frontali al di fuori del vano della vetrina è consentita solo se aventi un indubbio valore artistico. In ogni caso, all'interno dei centri storici non sono ammesse insegne costituite da plafoni o cassonetti luminosi in plastica.

le insegne poste sulla copertura sono consentite esclusivamente per edifici destinati interamente ad attività produttive ed in quanto parti integranti del disegno architettonico dell'edificio medesimo e contenute entro l'altezza del colmo. Sono tuttavia escluse nei centri storici e negli edifici sottoposti a restauro o risanamento conservativo in qualunque ambito ricadenti;

è comunque vietata l'installazione di insegne su terrazzi e balconi;

le insegne e tutti gli altri mezzi pubblicitari devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione e di funzionalità. Qualora questo venga meno, il Sindaco, dopo un periodo di preavviso, ne intimerà la rimozione. In caso di non ottemperanza l'insegna o la targa verrà rimossa d'ufficio con rivalsa delle spese a carico del titolare;

è da preferire l'utilizzo di tipologie di insegne già codificate e preferibilmente costituite di materiali tradizionali (dipinti su muro, legno, metallo, ecc.).

i sistemi di illuminazione delle insegne dovranno essere studiati in modo da non produrre effetti abbaglianti nei confronti dei pedoni o delle auto che transitano sulla pubblica via. Il verificarsi di tale ipotesi produrrà l'immediata rimozione dell'insegna, con spese a carico del titolare.

i) Numerazione civica, tabelle stradali e indicatori relativi a servizi pubblici

i.1 Il Comune attribuisce il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

i.2 In considerazione del fatto che i numeri civici devono essere uguali su tutto il territorio e che quelli già installati sono "personalizzati" e che pertanto è indispensabile ogni volta replicare il modello originale, l'installazione dei numeri civici è riservata al Comune di Lama Mocogno che, con determinazione del Responsabile del Servizio a seguito di regolare procedura di assegnazione, ne affida la realizzazione a ditta specializzata. I costi per la produzione del numero civico e per la sua installazione sono a carico della proprietà dell'immobile e dovranno essere versati al Comune di Lama Mocogno che ne farà richiesta una volta esperita la gara per la loro realizzazione/installazione. I costi per la sostituzione dei numeri civici rotti o deteriorati, sono a carico della proprietà dell'immobile cui sono pertinenti. È fatto divieto di rimuovere i numeri civici installati sui fabbricati o di impedirne la installazione. L'inosservanza delle sopradette norme costituisce infrazione al RUE ed è



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

soggetta ad una sanzione amministrativa pari al doppio del costo determinato, tempo per tempo, per la realizzazione e l'installazione di cui sopra.

i.3 Il Comune dispone la eventuale apposizione delle tabelle stradali sui muri esterni degli edifici, rispetto ai quali i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, non occultarli dalla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

i.4 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

L'inosservanza delle sopradette norme costituisce infrazione al RUE ed è soggetta ad una sanzione amministrativa pari al doppio del costo sostenuto, tempo per tempo, per i ripristini, le sostituzioni e quant'altro si renda necessario, per garantire quanto sopra.

l) Casette per corrispondenza

l.1 Tutti gli edifici non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, aventi dimensioni atte a contenere anche giornali e riviste.

l.2 Nell'ambito dei Centri storici sono da escludere le cassette in alluminio colore argento e oro.

m) Costruzioni accessorie

Le costruzioni e gli elementi accessori di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre, balconi, porticati e similari, ove consentite dalle norme di PSC/RUE, sono classificabili come opere pertinenziali qualora non comportino la realizzazione di volumetrie superiori al 20% del volume dell'edificio al quale vengono asservite. La realizzazione deve essere tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale, nonché ricorso a materiali propri della tradizione locale. Sono in ogni caso da escludere i box o manufatti in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato a vista.

È vietata l'installazione su tutto il territorio comunale di baracche ed elementi precari in lamiera.

Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme del PSC-RUE, potrà essere richiesta Permesso di costruire per la sostituzione con opere conformi ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti, previo rilascio degli opportuni titoli abilitativi.

Per gli Arredi e strutture per giardino si veda l'Allegato n. 7 del presente RUE.

n) Collocazione esterna di impianti o elementi tecnologici

La collocazione esterna di sistemi per la produzione di energia, contatori per gas, acqua, elettricità, deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale. Qualora i sistemi di produzione energia siano previsti sui tetti, dovranno essere inseriti all'interno dello spessore delle coperture e con la stessa inclinazione delle falde.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 4 - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

CAPO 4. 1. - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 4.1.1 - Generalità

1. Il Sistema insediativo storico è costituito da: "Centri storici" (LR 20/00 e s.m. e i. – art. A7), "ambiti ed elementi urbani di impianto storico" (LR 20/00 e s.m. e i. – art. A9); "ambiti ed elementi urbani di impianto storico del territorio rurale" (LR 20/00 e s.m. e i. – art. A7); "insediamenti storici del territorio rurale" (LR 20/00 e s.m. e i. – art. A8):

- AS1 – Centri storici - Il Centro storico individua i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.
- AS2 - Ambiti ed elementi urbani di impianto storico - Gli ambiti ed elementi urbani di impianto storico individuano quelle porzioni di tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.
- AS3 - ambiti ed elementi urbani di impianto storico del territorio rurale - Gli ambiti ed elementi urbani di impianto storico del territorio rurale individuano gli agglomerati ed i nuclei non urbani di rilevante interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

Art. 4.1.2 - Definizioni specifiche per il sistema insediativo storico

1. Il Sistema Insediativo Storico è definito ed individuato, nelle sue singole componenti, dal PSC nelle sue Norme e nella relativa cartografia (Invarianti e assetto territoriale).

2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico deriva dall'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e ha determinato i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui devono essere soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

3. In coerenza con gli obiettivi e la disciplina di tutela contenuti nel PSC, il presente RUE specifica nei successivi articoli del presente capo, la disciplina per gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente all'interno degli ambiti costituenti il sistema insediativo storico.

4. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti storici sono disciplinati individuando:

- le unità edilizie, corrispondenti agli organismi edilizi, da ritenersi automaticamente estese alle relative aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia, come definite dal presente RUE.

5. Negli ambiti storici sulla base dell'indagini svolta su tutte le unità edilizie, il RUE applica la disciplina specifica per gli immobili, sulla base della cartografia di PSC che individua la classificazione della categoria degli interventi edilizi ammessa (Quadro delle invarianti):

- Restauro Scientifico - RS,
- Restauro e risanamento conservativo – RRC; di tipo A (RRCA), di tipo B (RRCB), di tipo C (RRCC).
- Ristrutturazione edilizia – RE
- Ripristino tipologico – RT.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 4.1.3 - Modalità generali di attuazione del PSC nel Sistema insediativo storico

1. Nel rispetto della classificazione del PSC gli interventi ammessi sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

2. Negli ambiti storici AS1, AS2, AS3 e insediamenti storici del territorio rurale non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra, ad eccezione degli adeguamenti strutturali sismici) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi.

3. Per gli elementi od edifici incongrui:

nelle unità edilizie classificate come soggette a RS e RRC il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento non possono essere riutilizzati e dovranno essere demoliti.

4. Interventi di recupero delle ville storiche con parco:

per i complessi villa-parco/giardino, individuabili dal fatto che le aree pertinenziali del fabbricato classificato sono individuate come "Aree di verde privato con funzioni ecologiche ed ambientali e parchi privati di rilevanti interesse" è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco/giardino. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

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

All'interno dei parchi/giardini, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89, come recepito dal presente RUE all'art. 2.3.3

5. La strumentazione urbanistica comunale prevede il mantenimento o la riproposizione, se storicamente documentata e fattibile, di tutti gli elementi naturali o costruiti del Sistema Storico Insediativo che non possono definirsi edifici ma che ricadono nelle aree di pertinenza di questi o fanno parte dei terreni costituenti l'unità poderale per quanto attiene agli edifici rurali.

6. Detti elementi sono così sommariamente individuati:

- elementi naturali quali: sistemi arborei o arbustivi, siepi, alberi d'alto fusto isolati, parchi e giardini ecc.
- elementi costruiti quali: maestà, cippi votivi o commemorativi, aie selciate, fontane o abbeveratoi, strade interpoderali, strade storiche, oratori, ed ogni altro elemento di natura storico testimoniale.

Essi dovranno essere conservati a cura e spese dei singoli proprietari o degli enti che li hanno a carico; non è consentita la loro alterazione o spostamento se non per motivi di pubblico interesse dimostrando l'assoluta impossibilità di praticare valide alternative che ne consentano la conservazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ed ogni altro edificio avente una destinazione d'uso specialistica)

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

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

Art. 4.1.4 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS1, AS2, AS3: modalità di attuazione.

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

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente.
- 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 su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse classificazioni di intervento.

Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici e dei parcheggi pertinenziali, si fa riferimento alle disposizioni delle presenti norme.

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

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

Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie fuori terra degli spazi liberi esistenti, salvo che nei seguenti casi:



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, esclusivamente ai sensi dell' art. 2.3.3 del presente RUE, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
- gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
- la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente
- □□l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge;
- realizzazione di un corpo tecnico e di servizio interrato, privo di aperture finestrate, collegate all'edificio principale, qualora sia strettamente necessario all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge. Il progetto del locale dovrà:
 - interessare un unico locale interrato nell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici a cui fanno riferimento;
 - sottoposto a parere vincolante della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
 - compatibile con le prescrizioni di tutela sui fabbricati e sulle aree di pertinenza definiti dalle NTA del PSC; nonché dalle vigenti Leggi in ordine alla tutela dei fabbricati di valore storico architettonico, fatte salve le competenze degli Enti preposti a tale tutela, perciò nel rispetto dei vincoli e tutele previsti sull'area e negli edifici;
 - dimensioni planimetriche massime: 4m x 2m
 - altezza massima: 2.30 m

4. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto strettamente necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi. In ogni caso non sono ammesse pavimentazioni in asfalto o autobloccanti.

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

Qualora, nel corso di interventi autorizzati si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo.

5. Negli edifici classificati con le categorie del RS e RRC sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE per nuovi interventi, purché siano almeno pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente.

In ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m 2,40
- altezza minima non inferiore a m 1,80
- indice di illuminazione non inferiore a 1/14.

E' fatta salva l'applicazione dei requisiti cogenti di cui al presente Regolamento (cfr. All. 4).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 4.1.5 - Recupero dei sottotetti esistenti

1. Negli edifici classificati singolarmente nelle categorie del RRCB, RRCC, e per quelli ricadenti nella categoria della Ristrutturazione edilizia, valutato attentamente l'impatto dell'intervento con la necessità della salvaguardia degli elementi di valore storico e paesaggistico, può essere consentito il recupero dei vani sottotetto esistenti alla data di adozione del PSC, già di pertinenza di unità immobiliari residenziali ed a queste direttamente connesse o collegabili, solo per destinazioni d'uso residenziali, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di SC, nei seguenti termini:

- altezza utile media \geq di m. 2,20 sia per i locali adibiti ad abitazione che per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
- la superficie utile dei vani abitabili viene assunta coincidente con la superficie delle relative porzioni di sottotetto aventi altezza superiore a m 1.50;
- il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16 (è esclusa la realizzazione di abbaini).

2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde, fermo restando quanto previsto al precedente art. 2.2.8

3. È fatto obbligo di salvaguardare la congruità dei prospetti e di valutare attentamente l'impatto della realizzazione delle nuove aperture nell'ambito della tessitura delle coperture dei fabbricati in cui ricade l'intervento proposto.

4. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati, esclusivamente ai fini urbanistici, come ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, ai sensi delle norme vigenti.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.

6. Gli interventi di cui sopra sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui al presente RUE. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.

7. Negli edifici compresi entro gli ambiti AS è inoltre consentita in via generale; qualora non in contrasto con le norme di conservazione, con particolare riguardo alla salvaguardia e valorizzazione dei fronti; la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

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



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 4.1.6 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (Ambito AS1)

1. Costituiscono i 'Centri Storici' i tessuti urbani di antica formazione, ricompresi in specifici ambiti come individuati dal PSC, che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione.

Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico del PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PSC, nel Titolo "Norme relative al sistema insediativo storico" e specificatamente all'art. 51, di cui si riportano i contenuti conformativi.

2. Entro gli ambiti dei centri storici (AS1):

- sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale,
- sono ammesse, attraverso intervento diretto purché previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato esistenti;
- è consentito con intervento diretto il recupero per fini residenziali dei fabbricati ex rurali, quando non sottoposti al criterio del restauro scientifico;
- non è ammesso l'aumento del volume totale preesistente,
- non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Sono considerati sottoposti a tutela per il loro valore ambientale e paesaggistico i giardini ed in generale le aree verdi di pertinenza dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni di cui all'art. 52 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC, sono sempre ammessi (o non ammessi, come nel seguito specificato) i seguenti usi urbani:

Piani terra:

U.1; è ammessa inoltre per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.2, U.4, U.6, U.10, U.26, U.27.

Altri piani:

è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.6, U.10, U.26, U.27,

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai soli edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente prescritto dal 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'), D (relativamente alle sole superfetazioni); senza aumento del numero delle unità immobiliari ad esclusione dello specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC.

L'intervento edilizio prescritto per ciascun edificio è indicato nelle apposite Tavole del PSC (PSC - Quadro delle Invarianti - Tav 6/7/8/9/10), in coerenza con le Schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Qualora per l'edificio non sia riportata in cartografia alcuna categoria d'intervento si applica la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia (RE), oltre a MO, MS.

DOTAZIONI

il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e l'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici pari ad almeno un posto auto (12,5 mq, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno) per ogni nuova unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare; nei casi in cui gli spazi di parcheggio non siano realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate.

3. Manufatti edilizi in passato adibiti a concimaia possono essere recuperati come posti auto, con l'obiettivo di perseguire il superamento del degrado e consentire la realizzazione di parcheggi in aree con carenza di dotazione, fermo restando la dimensione delle sagome e prevedendo un recupero che si integri nel contesto storico. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere misure di compensazione per gli interventi.

**Art. 4.1.7 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli
"Ambiti ed elementi urbani di impianto storico" (Ambito AS2)**

1. Costituiscono "ambiti ed elementi urbani di impianto storico (Ambito AS2) quelle porzioni di tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione, generalmente occupate da edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza.

2. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PSC, nel Titolo "Norme relative al sistema insediativi storico" e specificatamente all'art. 52, di cui si riportano i contenuti conformativi:

3. Entro gli "Ambiti ed elementi urbani di impianto storico" (AS2):

- sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale,
- sono consentite le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di recuperi ad uso residenziale U1, ricettivo U2, commerciali U4, pubblici esercizi U6; compatibili con le categorie di intervento prescritte;
- non è ammesso l'aumento del volume totale preesistente, non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi nonchè di quelli di pertinenza dei fabbricati esistenti.
- il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e l'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici pari ad almeno un posto auto (12,5 mq, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno) per ogni nuova unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare; nei casi in cui gli spazi di parcheggio non siano realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

è ammessa per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.4, U.6, U.10, U.26, U.27.

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai soli edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente prescritto dal 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'), D (relativamente alle sole superfetazioni), senza aumento del numero delle unità immobiliari ad esclusione dello specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC.

L'intervento edilizio consentito per ciascun edificio è indicato nelle apposite Tavole del PSC (PSC - Quadro delle Invarianti - Tav 6/7/8/9/10), in coerenza con le Schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

Qualora per l'edificio non sia riportata in cartografia alcuna categoria d'intervento si applica la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia (RE), oltre a MO, MS.

4. Manufatti edilizi in passato adibiti a concimaia possono essere recuperati come posti auto, con l'obiettivo di perseguire il superamento del degrado e consentire la realizzazione di parcheggi in aree con carenza di dotazione, fermo restando la dimensione delle sagome e prevedendo un recupero che si integri nel contesto storico. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere misure di compensazione per gli interventi.

Art. 4.1.8 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli "Ambiti ed elementi di impianto storico del territorio rurale" (Ambito AS3)

1. Il PSC individua come tali, nel territorio rurale, gli agglomerati ed i nuclei non urbani di rilevante interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

2. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del PSC, nel Titolo "Norme relative al sistema insediativo storico" e specificatamente all'art. 53, di cui si riportano i contenuti conformativi:

3. Entro gli "Ambiti ed elementi di impianto storico del territorio rurale" AS3:

- sono vietate modifiche dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, dei manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale,
- sono consentite le modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, per la realizzazione di recuperi ad uso residenziale U1, ricettivo U2, commerciali U4, pubblici esercizi U6; compatibili con le categorie di intervento prescritte;
- non è ammesso l'aumento del volume totale preesistente,



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi, quelli di pertinenza dei fabbricati esistenti, nonché quelle aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica;
- il recupero con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e all'aumento del numero di unità immobiliari deve essere accompagnato dalla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici pari ad almeno un posto auto (12,5 mq, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno) per ogni nuova unità immobiliare con un minimo di 1mq/10mc di Volume netto di ogni singola unità immobiliare; nei casi in cui gli spazi di parcheggio non siano realmente fruibili per gli scopi cui sono destinati, le aree possono essere monetizzate.

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

è ammessa per le singole unità immobiliari la permanenza degli usi esistenti;

Nuovi interventi sono ammessi per i seguenti usi urbani: U.1, U.2, U.4, U.6, U.10, U.26, U.27.

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MO, MS, RE, RS, RRC, RT (relativamente ai soli edifici per i quali l'intervento è stato specificatamente prescritto dal 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'), D (relativamente alle sole superfetazioni), senza aumento del numero delle unità immobiliari ad esclusione dello specifico intervento di recupero di fabbricati aventi ancora destinazione rurale alla data di adozione del PSC.

L'intervento edilizio consentito per ciascun edificio è indicato nelle apposite Tavole del PSC (PSC - Quadro delle Invarianti - Tav 6/7/8/9/10) in coerenza con le Schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

Qualora per l'edificio non sia riportata in cartografia alcuna categoria d'intervento si applica la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia (RE), oltre a MO, MS.

4. Manufatti edilizi in passato adibiti a concimaia possono essere recuperati come posti auto, con l'obiettivo di perseguire il superamento del degrado e consentire la realizzazione di parcheggi in aree con carenza di dotazione, fermo restando la dimensione delle sagome e prevedendo un recupero che si integri nel contesto storico. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere misure di compensazione per gli interventi.

Art. 4.1.9 - Prescrizioni generali per gli interventi sul sistema insediativo storico (Ambiti AS1, AS2, AS3)

1. In generale per tutti gli interventi edilizi diretti, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti l'organismo edilizio o la loro riproposizione se mancanti. In particolare è richiesto il mantenimento o la riproposizione dei seguenti elementi:

- portali, portici, balchi (sporgenza della copertura sulla facciata sorretta da mensoloni), scale ed ogni altro elemento di natura architettonica che assuma rilevanza tipologica e testimoniale;
- andamento delle falde di copertura e dei materiali originari del manto di copertura generalmente in pietra (piange - lastre di arenaria o equivalenti). È fatta salva la possibilità, per fabbricati esistenti al di sotto della quota di m 800 SLM, che ancora



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- presentino elementi di copertura in coppi originali, di riproporre tale soluzione di copertura (escluse tegole coppo o consimili);
- Cornicioni e sporti di gronda;
 - gronde sagomate, pluviali, mantovane e scossaline ecc ;
 - elementi decorativi quali cornici alle finestre e porte, balconi o elementi aggettanti, marcapiani, targhe, toponimi, decorazioni murarie, zoccolature, balaustre, parapetti ecc ;
 - elementi in ferro battuto quali parapetti, ringhiere, cancelli e cancellate, inferriate, ecc
 - elementi decorativi se esistenti quali decorazioni murarie, affreschi cornici ecc, compresi gli elementi di valore storico testimoniale;
 - finiture esterne ai paramenti murari quali intonaci, bugnature, sagramature, o tessiture murarie a vista;
 - tinteggiature o particolari finiture delle superfici murarie esterne; (colori a calce)
 - elementi di chiusura quali telai interni ed esterni di finestre, porte-finestre, portoni e vetrine;
 - elementi di arredo di aie, corti, giardini o parchi, quali percorsi pavimentati, esedre, fontane, ecc.
 - rapporti dimensionali delle aperture esterne.

2. Potrà essere valutato l'uso di materiali innovativi e l'inserimento di nuovi elementi purché conseguenti a scelte progettuali coerenti ed adeguatamente documentate, sia a livello grafico che per quanto attiene l'analisi del contesto urbano nel quale l'intervento si colloca.

Art. 4.1.10 - Autorimesse private

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del P.S.C. devono essere mantenute sempreché non contrastino con diverse indicazioni della Disciplina Generale dei centri storici di cui al PSC.

Non sono ammesse nuove autorimesse ai piani terra direttamente accessibili da aree pubbliche urbane, derivanti da cambi d'uso, ad esclusione della trasformazione in tal senso di locali accessori ad attività già insediate. Autorimesse pertinenziali possono essere realizzate ai piani interrati anche in eventuali aree scoperte di pertinenza nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2.3.3 del presente RUE e a condizione che siano al servizio degli usi ammessi che possono generarle in termini di standards di parcheggi pertinenziali

Art. 4.1.11 - Prescrizioni particolari per le trasformazioni edilizie di tipo conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A o di tipo B o di tipo C, dovranno essere effettuati rispettando le seguenti prescrizioni:

Strutture verticali

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Strutture orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

La sostituzione di travi e solai lignei con altre strutture è ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Strutture di copertura

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

La sostituzione della struttura lignea di copertura con altri elementi è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione.

Manti di copertura

Sono prescritti la conservazione ed il ripristino dei manti di copertura in pietra. Al di sotto della quota di m 800 SLM, ove siano ancora presenti coperture in coppi originali sono possibili la conservazione ed il ripristino di tali elementi (escluse tegole coppo e consimili)

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso delle lastre in pietra/coppi. I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali tradizionali.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Non è ammessa più di una antenna/parabola televisiva per ciascuna unità edilizia. Nel caso di più antenne/parabole televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in coincidenza con il primo intervento edilizio relativo all'intera unità edilizia ovvero alle pertinenze condominiali del fabbricato.

Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali, 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.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi potrà essere ammesso esclusivamente 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.

Il vano dell'impianto dovrà comunque 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. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne prevista l'installazione in corrispondenza di cavedi o cortili

Impianti tecnici e tecnologici

L'inserimento di impianti tecnici e tecnologici deve avvenire nel rispetto delle strutture preesistenti.

Altezze utili

Qualora la categoria di intervento prescriva la conservazione dei solai esistenti oppure il mantenimento della quota degli stessi con sostituzione dei materiali deteriorati, è consentita la facoltà di derogare dalle altezze minime interne richieste dal RUE per l'abitabilità dei locali.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Scantinati

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati possono essere previste aperture, purché compatibili con le caratteristiche compositive della facciata e nel rispetto della partitura delle aperture soprastanti.

E' possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

Archi e volte

Gli archi e le strutture a volta dovranno essere conservati, salvaguardando in particolare gli eventuali elementi architettonico-decorativi di pregio presenti. Gli interventi di consolidamento, in presenza di elementi architettonico-decorativi sottoposti a tutela dovranno preventivamente essere concordati con la competente Soprintendenza, per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del Titolo I del D.Lgs, n. 490 del 1999.

Cornicioni

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione dei nuovi cornicioni dovrà rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quelli originali, utilizzando tecniche e materiali ad essi conformi. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame, mantenendo le tipologie esistenti, ovvero riproponendo tipologie della tradizione locale.

Aperture

Tutte le aperture (finestre, porte e portoni) devono essere conservate o ripristinate nella configurazione originaria, fermo restando quanto previsto dalla specifica categoria d'intervento prevista.

Quando ammesse dal presente RUE, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonché impiegando gli stessi materiali.

Quando ammesse dal presente RUE, le aperture sul piano di falda dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

i lucernari in falda non dovranno superare la dimensione di 1 mq,

i lucernari dovranno essere realizzati secondo criteri di ordinata composizione, in relazione alla composizione delle aperture sul fronte corrispondente dell'edificio,

in relazione a particolari caratteristiche compositive dei fronti dell'edificio, è ammesso un rapporto di illuminazione inferiore a quello prescritto dal RUE

Paramenti esterni e intonaci

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali gli intonaci a calce. In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione degli stessi e tinteggiatura ai silicati.

In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco, questo dovrà essere realizzato con malta di calce.

Paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando originari.

Non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riferibili all'impianto originario dell'edificio.

Tinteggiature esterne

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale. Sono ammessi tinteggi a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

rifacimento a calce, in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.

Sono in ogni caso esclusi tinteggi a tempera e al quarzo.

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

Infissi esterni

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esterni di chiusura esistenti, ovvero la loro eventuale sostituzione, nel caso di degrado degli stessi, con altri analoghi di tipo tradizionale.

Gli infissi e gli scuri esistenti e quelli di nuovo inserimento dovranno essere verniciati possibilmente ad olio, ad effetto opaco e comunque nei colori del repertorio tradizionale locale.

E' escluso l'impiego di infissi in alluminio o in plastica o di avvolgibili di qualsiasi materiale.

Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale, secondo quanto sopra descritto,

Per le vetrine dei negozi non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato naturale, di cancelli estensibili o di serrande avvolgibili.

Elementi in ferro

Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero, qualora non fossero recuperabili, potranno essere sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.

Elementi in pietra da taglio

Quando esistenti, portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, ecc, devono essere conservati e restaurati. La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

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 utilizzando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Elementi decorativi

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati.

In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi: decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto, decorazioni lapidee, inferriate, edicole, statue, statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, camini originari, mensole decorative, serramenti lignei di pregio, ecc.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 4. 2. - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Art. 4.2.1 - Disciplina degli interventi nei siti di interesse archeologico

1. La cartografia di PSC ha cartografato i siti noti di interesse archeologico oggetto di tutela (rif. Piano strutturale comunale - 'Quadro delle invariati').
2. Nelle parti di territorio individuate come siti di interesse archeologico, ex art. 40 delle NTA del PSC si applicano i seguenti vincoli:
 - controllo archeologico preventivo;
 - vincolo archeologico di tutela;
 - vincolo di scavo archeologico preventivo.
3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è soggetto inoltre alle forme di tutela previste dalle vigenti leggi.

Art. 4.2.2 - Controllo archeologico preventivo

1. Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualunque trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad eccezione degli interventi di qualsiasi fattispecie che non comportino azioni di escavazione nel sottosuolo, è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da esso eventualmente dettate.
2. Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, corredata di idonea documentazione e presentata al Museo Civico Archeologico di Modena, che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note .
3. Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori ai 60 cm.

Art. 4.2.3 - Vincolo archeologico di tutela

1. Nelle aree soggette a tale vincolo sono ammesse solo le trasformazioni edilizie necessarie allo svolgimento di studi, ricerche, scavi e restauri inerenti i beni archeologici ed effettuate dagli enti o dagli istituti scientifici autorizzati.
2. Sulle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS; è ammessa inoltre la demolizione di costruzioni incongrue non soggette a vincolo conservativo e di tutela. Eventuali necessarie escavazioni dovranno essere comunque autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna.
3. Il vincolo archeologico di tutela è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni in profondità, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc. a profondità superiori ai 60 cm. Nelle parti di territorio soggette a vincolo archeologico di tutela tali trasformazioni sono subordinate al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

4. Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica, corredata di idonea documentazione e presentata al Museo Civico Archeologico di Modena, che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note.

Art. 4.2.4 - Vincolo di scavo archeologico preventivo

1. Il vincolo concerne ogni intervento, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno con profondità superiore a ml 1,50 rispetto al colmo della più vicina superficie stradale, ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti.

2. Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica ed in conformità con le eventuali prescrizioni di questa.

TITOLO 5 - TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

CAPO 5. 1. - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Art. 5.1.1 - Definizione

1. Gli ambiti urbani consolidati sono articolati dal PSC, in base alle loro caratteristiche urbanistiche e morfologiche, nelle seguenti tipologie:

- AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita
- AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita
- AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale
- AC4 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione
- AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni
- AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero.

Art. 5.1.2 - Interventi ammessi

1. Salvo diverse indicazioni contenute nelle NTA del PSC, all'interno degli ambiti suddetti sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: MO, MS, RE, NC, D, MDU, quando ammissibili in funzione dei parametri urbanistico-edilizi ed ambientali prescritti, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali e pertinenziali necessarie, come disciplinate delle NTA del PSC e dal presente RUE, eventualmente collegate a specifiche politiche d'ambito definite dal PSC.

La eventuale realizzazione di piscine con copertura mista negli ambiti consolidati è soggetta alla valutazione con esito favorevole e/o alle prescrizioni di inserimento ambientale e paesaggistico della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

2. Negli ambiti urbani consolidati è possibile installare solo impianti di tipo mini-wind per la produzione di energia elettrica da risorsa eolica, con potenza nominale massima di 20 Kw .

3. All'interno degli ambiti urbani consolidati è possibile installare impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonte solare, di capacità non superiore a 20 kW. Sono ammessi solo impianti fotovoltaici dalle seguenti caratteristiche: di tipo non integrato, ovvero ubicati sul suolo in area di pertinenza di edificio privato o pubblico di qualsiasi funzione e destinazione;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

di tipo parzialmente integrato e di tipo integrato, sia in edificio privato o pubblico di qualsiasi funzione e destinazione, sia su arredo urbano, secondo quanto disposto negli allegati 2 e 3 del Decreto 19/02/07.

4. Qualora un'area in ambito consolidato confini con un'area in territorio rurale, entrambe del medesimo proprietario, è possibile realizzare sul confine d'ambito consolidato la nuova edificazione derivante da ampliamento dell'edificio esistente o dalla previsione edificatoria contenuta in "Allegato 9 – AREE SOGGETTE AD INCREMENTI EDILIZI (NEGLI AMBITI CONSOLIDATI – RELAZIONI GEOLOGICHE)". Resta inteso che l'area di pertinenza del nuovo edificio potrà essere solo ed esclusivamente l'area individuata nell'ambito consolidato e non quella in territorio rurale.

5. Gli interventi di nuova costruzione negli ambiti di cui al presente articolo sono normati e perimetrati dal RUE in coerenza e conformità ai contenuti dell'Art. Art. 64 bis Dimensionamento del Piano del PSC. Essi sono indicati in Allegato 9 – AREE SOGGETTE AD INCREMENTI EDILIZI (NEGLI AMBITI CONSOLIDATI – RELAZIONI GEOLOGICHE).

Art. 5.1.2 bis - Aree soggette ad incrementi edilizi mediante intervento diretto di nuova costruzione negli ambiti consolidati

1. Il RUE individua, in specifica cartografia allegata al RUE medesimo (Allegato 9), le aree libere interne agli ambiti urbani consolidati soggette a intervento edilizio diretto, al fine di prevedere uno sviluppo ordinato e pianificato delle stesse aree. Tali aree comprendono aree soggette ad incrementi edilizi

- a) con capacità edificatoria (residenziale) riconfermata rispetto al PRG vigente e
- b) con capacità edificatoria di nuova previsione del PSC.

2. La modifica (rettifica, eliminazione di aree) delle aree di cui al presente Articolo costituisce Variante al RUE. Tuttavia modifiche di estremo di dettaglio delle perimetrazioni delle aree, per effetto l'adeguamento de adeguamento minimo ai mappali catastali non costituisce Variante al RUE, purchè la stessa avvenga nel rispetto del dimensionamento complessivo di cui all'Art. 64 bis del PSC.

3. Ulteriori Aree soggette ad incrementi edilizi (mediante intervento diretto di nuova costruzione) negli ambiti consolidati potranno essere individuate dal POC, previa effettuazione delle necessarie analisi di fattibilità geologico-sismica; nel rispetto del numero massimo di alloggi individuato dal PSC (Art. 64 bis del PSC quale "Capacità insediativa negli ambiti consolidati AC1, AC2, AC3, AC5 disponibile in sede di POC).

4. Le Aree di cui al presente articolo sono soggette alle prescrizioni di cui agli Allegati 10 e 11 alle presenti Norme:

'ALLEGATO 10: Prescrizioni geologiche e sismiche per l'attuazione degli interventi nelle Aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti consolidati' e 'ALLEGATO 11: Prescrizioni specifiche per Aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti consolidati (Parere Servizio Geologico Provincia di Modena prot. n. 75883 del 03/08/09)'.

5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- alla popolazione che si insedierà dovrà essere garantito l'apporto idropotabile, in un quantitativo non inferiore a 200l/abitante/giorno, senza che si verifichino fenomeni di 'furto' da insediamenti limitrofi;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- sia garantita la raccolta e il trattamento degli scarichi idrici;
- siano garantite la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la popolazione non dovrà essere esposta a CEM derivati da linee e cabine elettriche, impianti per l'emittenza radio televisiva, SRB, superiori a quelli previsti dai DD.PP.CC.MM. 08.07.2003.

Art. 5.1.3 - Incentivi urbanistici e scomputo di oneri di urbanizzazione per la realizzazione di interventi a basso consumo energetico, di architettura bioclimatica, bio-ecologici o comunque con uso di tecnologie alternative a basso inquinamento

1. Nel caso di interventi di NC di costruzioni con caratteristiche bioclimatiche ed ecologiche, ecc., a fronte dei quali è previsto un incentivo economico reso sotto forma di sgravio parziale della quota di contributo di costruzione afferente l'onere di urbanizzazione secondaria (U2), (cfr. Allegato 5 al presente RUE), con le modalità che saranno definite e specificatamente aggiornate negli atti deliberativi che determineranno gli incentivi; il presente RUE prevede, sia a scala urbanistica (di PUA) che edilizia, forme di verifica per l'applicazione di detti incentivi. In alternativa a tale scomputo, potrà essere assentita la realizzazione di una quota di Su aggiuntiva pari al 10% della capacità edificatoria ammissibile sui singoli lotti.

I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, avranno usufruito degli incentivi, saranno considerati meritevoli di acquisire un 'Marchio di qualità e sostenibilità edilizia' da parte dell'Amministrazione Comunale.

2. Gli interventi incentivati devono rispondere integralmente ai criteri della bioedilizia, essere associati alla realizzazione di impianti termici e per la produzione di energia elettrica ad energia solare, o di altro sistema analogo di risparmio energetico, come definito nell'Allegato 5.

La verifica e l'accertamento delle condizioni minime di applicabilità dei precedenti incentivi, saranno effettuati dal competente Ufficio tecnico comunale, previa acquisizione di:

- specifica relazione tecnica progettuale dettagliata asseverata da professionista abilitato, contenente schede tecniche dei prodotti da impiegare;
- atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal richiedente, dal progettista e direttore dei lavori, circa l'attuazione delle specifiche previsioni progettuali;
- fideiussione bancaria dell'importo pari al 100% dell'importo scorporato.

3. Gli interventi incentivati dovranno avere cura di garantire il diritto di sole⁷ (o diritto all'uso di risorsa energetica rinnovabile) degli edifici in progetto e circostanti. Occorre evitare situazioni che arrechino danno al possibile futuro utilizzo della risorsa, sia in termini di sostenibilità, e quindi di qualità e quantità dell'utilizzo della risorsa, che in termini di reale possibilità di utilizzo, realizzando impedimenti di tipo fisico tali da inficiare il diritto al sole (es. edificio costruito accanto ad altro edificio può impedirne il "diritto al sole" se lo pone in ombra).

4. Al termine dei lavori, a seguito della richiesta del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, e comunque alla scadenza del permesso di costruire (o equipollente) saranno effettuati controlli obbligatori da parte del competente Ufficio tecnico comunale al fine di accertare l'effettiva esecuzione delle opere in progetto e del rispetto dei requisiti propri

⁷ Per 'Diritto all'uso della risorsa rinnovabile' si intende la possibilità di garantire l'utilizzo sostenibile di una risorsa energetica rinnovabile nelle sue diverse forme, con le diverse tecnologie disponibili e per i diversi usi possibili, a tutta la popolazione presente su un territorio.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

dell'architettura bioclimatica. A tal fine assieme alla comunicazione della fine dei lavori dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

relazione tecnica di fine lavori e relativo collaudo effettuato da parte del direttore dei lavori, attestante l'attuazione delle specifiche previsioni progettuali, accompagnata da certificazione dei materiali utilizzati in conformità alle norme di riferimento.

Art. 5.1.4 - Interventi in “Aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)”

1. Gli interventi previsti in aree individuate ai sensi dell'art. 63 delle NTA del PSC devono essere preceduti dalla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo, avente ad oggetto l'intera area perimetrata e che garantisca il coordinamento dei diversi interventi possibili al suo interno. Lo standard di P2 è pari a 3/25 mq/mq della SU.

2. In aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo di Superficie Territoriale ST \geq 3500 mq (al netto delle dotazioni espressamente individuate nell'area), il PUA dovrà avere riguardo all'intera area oggetto della perimetrazione. La proprietà dell'area interessata alla realizzazione è titolata a richiedere all'Amministrazione comunale l'autorizzazione per la presentazione di un PUA da realizzarsi per stralcio sull'area in questione.

3. Nelle aree soggette a PUA dovrà essere sempre garantito il rispetto di un valore minimo dell'indice di permeabilità I_p pari al 25%⁸.

4. La richiesta dell'autorizzazione alla predisposizione del PUA dovrà essere notificata, a cura e spese del richiedente, anche a tutti gli altri proprietari di aree comprese nel perimetro dell'area soggetta a PUA.

5. L'Amministrazione comunale, verificata la congruenza del PUA e accertato che la realizzazione del PUA/stralcio non comporta lesioni al diritto ad edificare delle porzioni non direttamente interessate dal Piano, potrà procedere al rilascio degli atti amministrativi autorizzatori necessari e conseguenti.

6. L'approvazione del PUA determina, per le porzioni di area che non siano direttamente interessate all'intervento, la definizione di uno stato urbanistico generale condiviso cui ci si dovrà attenere nella progettazione esecutiva degli interventi non immediatamente autorizzati. Detta progettazione dovrà essere preceduta da una pratica di variante al PUA/stralcio autorizzato che garantisca il coordinamento di quanto già autorizzato con quanto di nuova previsione (da istruire con le medesime procedure previste per il PUA).

7. Ogni previsione all'interno dell'area soggetta a PUA dovrà essere realizzata nel termine di vigenza del PUA generale approvato.

8. La realizzazione degli interventi autorizzati all'interno delle aree soggette a PUA approvati ed il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano, determina automaticamente la classificazione delle porzioni di ambito che non siano state oggetto di intervento, per disinteresse/inerzia della proprietà, in aree incluse in Ambito consolidato sulle quali, pertanto, sono possibili esclusivamente interventi in ampliamento di fabbricati esistenti, a saturazione della capacità edificatoria dei lotti in questione, senza aumento del numero delle unità immobiliari.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

9. A scala di comparto di intervento e di singoli interventi edilizi sono valide le disposizioni di cui al precedente art. 5.1.3

Art. 5.1.5 - “AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita” destinazioni d’uso e interventi ammessi

1. Gli “AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita” sono definiti e specificatamente normati dall’art. 66 delle NTA del PSC, ai cui contenuti conformativi si rimanda, fermo restando quanto di seguito specificato:

il numero massimo di alloggi realizzabile è pari a: $Sc/80$ (approssimato sempre all’intero inferiore).

2. E’ fatta salva la possibilità per l’Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione di aree per standards derivanti da ampliamenti, quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

3. Il numero massimo di alloggi mono-stanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 30% del numero degli alloggi, approssimato all’intero inferiore, con il minimo di uno. Nella frazione delle Piane di Mocogno non è prevista una quota minima di alloggi mono-stanza, ma solo la necessità di garantire almeno 1 alloggio medio di 80 mq di SU per le nuove edificazioni e gli ampliamenti.

4. In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti soltanto se compatibili con la residenza.

5. Per “Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi” deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale. Le attività esistenti di antico impianto, caratterizzato da un assetto differente dal mix funzionale consentito al presente comma, eventuali necessità di ampliamento o diversificazione dell’attività già insediata saranno ammessi nel rispetto dei preventivi pareri degli enti competenti (ARPA, USL, ecc.) e del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

6. Dovrà essere sempre garantito il rispetto di un valore minimo dell’indice di permeabilità I_p pari al 25%. Tale parametro potrà essere proporzionalmente raggiunto anche mediante l’eventuale posa in opera di pavimentazioni drenanti, che dovranno garantire un minimo effetto drenante del 15% rispetto alle pavimentazioni normali (non drenanti). La percentuale drenante della pavimentazione sarà concorrente al raggiungimento del 25 % sopra descritto.

7. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull’esistente:

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino alla concorrenza dell’indice di utilizzazione fondiaria definito dal PSC per l’ambito. Qualora, alla data dell’approvazione del PSC, l’indice U_f risulti già saturato, è consentito un ampliamento una-tantum degli edifici esistenti $\leq 20\%$ della SU nel rispetto dei parametri, vincoli e tutele contenute nel PSC e nel RUE.

$H_{max} = 10,50$ m capoluogo; 8,50 frazioni

Dotazioni territoriali



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq / 4 mq di Sc.

Art. 5.1.6 - "AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita" destinazioni d'uso e interventi ammessi

1. Gli "AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita" sono definiti specificatamente normati dall'art. 67 delle NTA del PSC, ai cui contenuti conformativi si rimanda, fermo restando quanto di seguito specificato:

- il numero massimo di alloggi realizzabile è: Sc/80 (approssimato sempre all'intero inferiore).

2. E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

3. Il numero massimo di alloggi mono-stanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 30% del numero degli alloggi, approssimato all'intero inferiore, con il minimo di uno. Nella frazione delle Piane di Mocogno non è prevista una quota minima di alloggi mono-stanza, ma solo la necessità di garantire almeno 1 alloggio medio di 80 mq di SU per le nuove edificazioni e gli ampliamenti.

4. In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti soltanto se compatibili con la residenza.

5. Per "Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi" deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale. Le attività esistenti di antico impianto, caratterizzato da un assetto differente dal mix funzionale consentito al presente comma, eventuali necessità di ampliamento o diversificazione dell'attività già insediata saranno ammessi nel rispetto dei preventivi pareri degli enti competenti (ARPA, USL, ecc.) e del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

6. Dovrà essere sempre garantito il rispetto di un valore minimo dell'indice di permeabilità Ip pari al 25%. Tale parametro potrà essere proporzionalmente raggiunto anche mediante l'eventuale posa in opera di pavimentazioni drenanti, che dovranno garantire un minimo effetto drenante del 15% rispetto alle pavimentazioni normali (non drenanti). La percentuale drenante della pavimentazione sarà concorrente al raggiungimento del 25 % sopra descritto.

7. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull'esistente:

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino alla concorrenza dell'indice di utilizzazione fondiaria definito dal PSC per l'ambito. Qualora, alla data dell'approvazione del PSC, l'indice Uf risulti già saturato, è consentito un ampliamento una-tantum degli edifici esistenti <= 20% della SU nel rispetto dei parametri, vincoli e tutele contenute nel PSC e nel RUE.

Hmax= 10,50 m capoluogo; 8,50 frazioni

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA,



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

nelle aree appositamente individuate:
1 mq / 4 mq di Sc

**Art. 5.1.7 - “AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale”
destinazioni d’uso e interventi ammessi**

1. Gli “AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale” sono definiti dall’art. 68 delle NTA del PSC, ai cui contenuti conformativi si rimanda, fermo restando quanto di seguito specificato: Il numero massimo di alloggi realizzabile è: Sc/80 (approssimato sempre all’intero inferiore).

2. E’ fatta salva la possibilità per l’Amministrazione comunale di consentire la monetizzazione delle aree derivanti da ampliamenti quando queste non consentano la realizzazione di parcheggi realmente utilizzabili. I fondi derivanti dalle monetizzazioni dovranno essere utilizzati esclusivamente per la costruzione dei parcheggi pubblici previsti dal PSC/POC.

3. Il numero massimo di alloggi mono-stanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del 30% del numero degli alloggi, approssimato all’intero inferiore, con il minimo di uno.

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti soltanto se compatibili con la residenza.

4. Per “Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi” deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.

5. Dovrà essere sempre garantito il rispetto di un valore minimo dell’indice di permeabilità Ip pari al 25%. Tale parametro potrà essere proporzionalmente raggiunto anche mediante l’eventuale posa in opera di pavimentazioni drenanti, che dovranno garantire un minimo effetto drenante del 15% rispetto alle pavimentazioni normali (non drenanti). La percentuale drenante della pavimentazione sarà concorrerà al raggiungimento del 25 % sopra descritto.

6. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull’esistente:

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino alla concorrenza dell’indice di utilizzazione fondiaria definito dal PSC per l’ambito. Qualora, alla data dell’approvazione del PSC, l’indice Uf risulti già saturato, è consentito un ampliamento una-tantum degli edifici esistenti $\leq 20\%$ della SU nel rispetto dei parametri, vincoli e tutele contenute nel PSC e nel RUE.

Hmax= 10,50 m capoluogo; 8,50 frazioni

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq / 4 mq di Sc



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

**Art. 5.1.8 - “AC4 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione”
destinazioni d’uso e interventi ammessi**

1. Gli “AC4 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione” sono definiti dall’art. 69 delle NTA del PSC, per i cui contenuti normativi si rimanda, inoltre viene di seguito specificato:
2. Il numero massimo di alloggi realizzabile è: $Sc/80$ (approssimato sempre all’intero inferiore).
3. Il numero massimo di alloggi mono-stanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del **30%** del numero degli alloggi, approssimato all’intero inferiore, con il minimo di uno.
In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti soltanto se compatibili con la residenza.
4. Per “Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi” deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale.
5. I parametri urbanistici definiti dalle NTA del PRG previgente alla approvazione del PSC, sono riportati nell’ Allegato 1 al presente RUE.
6. Se un Piano Particolareggiato in corso di attuazione ha superato i termini di scadenza, decade il Piano e sull’area restano in vigore i valori di edificabilità già individuati dal Piano Particolareggiato e comunque definiti ne “Allegato alla Relazione Illustrativa: aree soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)”, che quindi potranno essere utilizzati per la nuova edificazione.
7. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull’esistente:
Ampliamento una tantum edifici esistenti $\leq 20\%$ fino alla concorrenza dell’indice di utilizzazione fondiaria definito dal PSC
 $H_{max} = 10,50$ m capoluogo; 8,50 frazioni
Dotazioni territoriali
Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:
 $1 \text{ mq} / 4 \text{ mq di } Sc$.

**Art. 5.1.9 - “AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni” destinazioni
d’uso e interventi ammessi**

1. Gli “AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni” sono definiti dall’art. 70 delle NTA del PSC, per i cui contenuti normativi si rimanda, inoltre viene di seguito specificato:
2. Il numero massimo di alloggi realizzabile è: $Sc/80$ (approssimato sempre all’intero inferiore)
3. Il numero massimo di alloggi mono-stanza realizzabili per ogni intervento è determinato nella quota del **30%** del numero degli alloggi, approssimato all’intero inferiore, con il minimo di uno.
In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti soltanto se compatibili con la residenza.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

4. Per “Mix funzionale ammissibile: fino a max 30% uso abitativo/altri usi” deve intendersi che la quota massima ammissibile per usi diversi dal residenziale deve essere minore o uguale al 30% della Sc residenziale. Le attività esistenti di antico impianto, caratterizzato da un assetto differente dal mix funzionale consentito al presente comma, eventuali necessità di ampliamento o diversificazione dell’attività già insediata saranno ammessi nel rispetto dei preventivi pareri degli enti competenti (ARPA, USL, ecc.) e del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

5. Dovrà essere sempre garantito il rispetto di un valore minimo dell’indice di permeabilità Ip pari al 25%. Tale parametro potrà essere proporzionalmente raggiunto anche mediante l’eventuale posa in opera di pavimentazioni drenanti, che dovranno garantire un minimo effetto drenante del 15% rispetto alle pavimentazioni normali (non drenanti). La percentuale drenante della pavimentazione sarà concorrente al raggiungimento del 25 % sopra descritto.

6. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull’esistente:

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino alla concorrenza dell’indice di utilizzazione fondiaria definito dal PSC per l’ambito. Qualora, alla data dell’approvazione del PSC, l’indice Uf risulti già saturato, è consentito un ampliamento una-tantum degli edifici esistenti $\leq 20\%$ della SU nel rispetto dei parametri, vincoli e tutele contenute nel PSC e nel RUE.

Hmax= 8,50 frazioni

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq / 4 mq di Sc.

7. L’insediamento dell’uso U12a previsto nel PSC è soggetto alle seguenti disposizioni: per eventuali attività di superficie superiore a 100 mq dovranno essere reperite/realizzate le dotazioni territoriali definite dalle Norme del PSC (in riferimento parcheggi, verde, fognature, impianto di depurazione almeno di secondo livello, ecc.); l’insediamento dell’uso U15 è ammesso per una superficie massima di 500 mq, nel rispetto dei preventivi pareri degli enti competenti (ARPA, USL, ecc.) e del parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.

Art. 5.1.10 - “AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero” destinazioni d’uso e interventi ammessi

1. Gli “AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero” sono definiti dall’art. 71 delle NTA del PSC, ai cui contenuti conformativi si rimanda.

2. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull’esistente:

A) Ampliamento una tantum edifici esistenti $\leq 30\%$ e comunque fino alla concorrenza dell’indice di PSC

B) Hmax= 10,50 m

C) Rapporto di copertura = 40%

D) Indice di dotazione arborea/vegetazionale = 20%

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all’interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq / 4 mq di Sc.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 5.1.11 - Incrementi del numero delle unità immobiliari e frazionamenti in più unità immobiliari in ambiti AC1-AC2-AC3-AC5 di edifici residenziali esistenti

1. Negli ambiti AC1-AC2-AC3-AC5 è possibile ricavare, a seguito di ampliamento, alloggi in più rispetto all'esistente, purché tutti gli alloggi abbiano SU \Rightarrow 70 mq. Qualora l'incremento di una singola unità immobiliare esistente sia realizzato per esigenze del nucleo familiare, potrà essere ricavato anche un alloggio con SU < 70 mq, purché il numero totale di alloggi (fra alloggi esistenti e nuovi alloggi) sia di almeno 3 unità. Il numero massimo degli alloggi realizzabile è definito in rapporto alla Superficie fondiaria di riferimento:

Se SF > 1200 mq n° max alloggi = 7
se Sf < 1200 mq n° max alloggi = 5.

2. Sono possibili frazionamenti di una unità immobiliari in più unità immobiliari residenziali senza ampliamenti e sopraelevazioni negli ambiti AC1, AC2, AC3, AC5, AC6.

È possibile ricavare un solo alloggi in più rispetto all'esistente se tutti gli alloggi abbiano SU \Rightarrow 70 mq. Nella frazione delle Piane di Mocogno è invece prevista solo la necessità di garantire almeno 1 alloggio medio con SU \Rightarrow 70 e un massimo di 4 alloggi totali.

3. Qualora l'incremento di unità immobiliare sia realizzato per esigenze del nucleo familiare, potrà essere ricavato anche un alloggio con SU < 70 mq solo se il totale degli alloggi sia di almeno 3 unità. Nella frazione delle Piane di Mocogno è invece prevista solo la necessità di garantire almeno 1 alloggio medio con SU \Rightarrow 70 e un massimo di 4 alloggi totali.

Art. 5.1.12 - Cambio di destinazione d'uso in Ambito consolidato

1. Il cambio di destinazione d'uso da uso vigente U2, U3 ad uso U1 è consentito negli ambiti AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, senza interventi di ampliamento dell'edificio e/o di sopraelevazione, coerentemente con le previsioni del PSC.

2. Con intervento di RE (senza demolizione dell'edificio esistente) è possibile mantenere la SU esistente, ma le nuove Unità immobiliari (alloggi) dovranno avere ciascuna una SU minima di 70 mq.

Con intervento di RE (previa demolizione dell'edificio esistente), la nuova SU sarà pari a quella realizzabile con i parametri e indici definiti dalle NTA del PSC, nel rispetto delle previsioni del PSC e di tutti i parametri definiti nel PSC e nel RUE.

3. Il cambio di destinazione d'uso, su fabbricati originariamente ed esclusivamente non residenziali, è consentito per fabbricati:

- che abbiano una Se \geq 70 mq
- all'interno dei quali, qualora sia realizzabile più di una Unità Immobiliare di progetto, tutte le Unità Immobiliari esclusa una, abbiano SU \geq 70 mq
- quando per ognuna delle Unità immobiliari realizzabili, sia possibile ricavare nei fabbricati esistenti, almeno una autorimessa pertinenziale.

4. Il cambio di destinazione d'uso, su fabbricati non esclusivamente residenziali, a scopo di incremento della Su esistente senza interventi di ampliamento dell'edificio e/o di sopraelevazione, è consentito con le seguenti specifiche:

- nel caso di Unità immobiliari esistenti, fino al raggiungimento di una Su di 70 mq ciascuna; la realizzazione di UI aventi Su > 70 mq sarà consentita quando sia possibile realizzare, in fabbricato esistente, almeno una autorimessa pertinenziale per ogni Unità Immobiliare.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- qualora si preveda la realizzazione di nuove Unità immobiliari: le Unità immobiliari (esistenti o di progetto), esclusa una, dovranno avere una Su \geq mq 70. Dovrà inoltre essere possibile realizzare, in fabbricato esistente, almeno una autorimessa pertinenziale per ognuna delle UI residenziali esistenti e di progetto.

Art. 5.1.13 - Disposizioni inerenti edifici in fasce di rispetto stradale o di elettrodotti in ambiti consolidati

1. La presente norma disciplina edifici esistenti non tutelati e vincolati dal PSC (nelle tavole “Piano Strutturale – Quadro delle Invarianti” e nel “Censimento insediamenti edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale” in territorio rurale), collocati in ambiti consolidati all’interno di fasce di rispetto stradali e/o di elettrodotti; con problemi di visibilità e/o percorribilità della carreggiata stradale (nel caso del vincolo di rispetto stradale).

2. Per gli edifici di cui al comma 1 in relazione a criticità inerenti la sicurezza stradale e/o la salute pubblica può essere consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici all’esterno della fascia di rispetto citata, a condizione che:

- l’edificio sia ricostruito al di fuori e al margine delle fasce di rispetto stradali e/o di elettrodotti, nelle immediate vicinanze della sua posizione originaria, sulla medesima proprietà, e comunque entro un raggio massimo di 20 m rispetto all’edificio esistente, all’interno di terreno classificato in ambito consolidato;
- l’intervento sia assoggettato alla formazione di un PUA per l’intervento complessivo;
- siano rispettate le disposizioni di PSC e RUE, in particolare delle distanze minime e della visuale libera;
- non siano presenti criticità inerenti il dissesto o di altra natura, tali da inibire l’intervento;
- caratteristiche del nuovo edificio analoghe a quelle dell’edificio esistente, in termini di volumi, superfici, altezze massime (dei fronti e degli eventuali differenti corpi di fabbrica), piani, inclinazioni delle falde, aperture, conservazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e testimoniali originarie, utilizzo degli stessi materiali costruttivi, sia per i muri che per le coperture;
- sia possibile realizzare un’idonea accessibilità all’edificio;
- sia realizzato, qualora non presente, un sistema di opportuno trattamento dei reflui e separazione delle acque bianche.

Art. 5.1.14 - Aree di attrezzature turistico alberghiere

1. Tutte le aree di attrezzature turistico-alberghiere oggetto di intervento con SF o ST superiore a 3500 mq dovranno essere assoggettate a PUA.

2. Si rimanda ai contenuti dell’art. 72 ter delle NTA del PSC per gli elementi già definiti.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 6 - TERRITORIO URBANIZZABILE

CAPO 6. 1. - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

Art. 6.1.1 - INTERVENTI AMMESSI

1. Gli "Ambiti di nuovo insediamento residenziale" (NIL) sono definiti all'art. 74 delle NTA del PSC.
2. Nelle more della approvazione del POC, che assegnerà agli ambiti la potenzialità edificatoria prevista in attuazione delle politiche del PSC, come dettagliatamente indicato nelle "Schede ambiti di nuovo insediamento" allegate alle NTA del PSC; nei fabbricati preesistenti è in generale consentita la permanenza degli usi esistenti ed autorizzati.
3. Qualora l'ambito interessi più proprietà e il PSC (Schede ambiti di nuovi insediamento) preveda la possibilità di attuazione per stralci, queste potranno utilizzare la rispettiva capacità edificatoria (derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale), che sarà ripartita fra i differenti proprietari in modo proporzionale alla Superficie territoriale.
4. Sono ammessi, con intervento diretto, esclusivamente interventi di MO e MS dell'esistente, senza incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico.
5. Fino alla approvazione del POC i terreni inclusi negli Ambiti di nuovo insediamento mantengono una potenzialità edificatoria pari a quella degli ambiti rurali di rilievo paesaggistico (AVP), ma non possono essere direttamente utilizzati per la edificazione. La potenzialità edificatoria assegnata è utilizzabile, per interventi connessi con l'attività agricola effettuati da avente titolo, esclusivamente su terreni classificati all'interno degli ambiti AVP medesimi.

Art. 6.1.2 - Incentivi urbanistici e scomputo di oneri di urbanizzazione per la realizzazione di interventi a basso consumo energetico, di architettura bioclimatica, bio-ecologici o con uso di tecnologie alternative a basso inquinamento

1. Negli interventi di inerenti gli "Ambiti di nuovo insediamento residenziale" (NI) è obbligatoria in sede di POC la predisposizione di uno studio di fattibilità che ricerchi la possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative rinnovabili per sostenere sotto il profilo energetico la nuova realizzazione e di risparmiare efficacemente sotto il profilo energetico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono in ogni caso obbligatoriamente assoggettati alla verifica del requisito 'Analisi del sito' (cfr. All. 5 al presente RUE) e dei requisiti R.V. della Famiglia 6 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche, Famiglia 8 - Uso razionale delle risorse idriche, Famiglia 9 - Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione; che abbiano per oggetto la realizzazione di costruzioni con caratteristiche bioclimatiche ed ecologiche, ecc., a fronte dei quali è previsto un incentivo economico reso sotto forma di sgravio parziale della quota di contributo di costruzione afferente l'onere di urbanizzazione secondaria (U2), (cfr. Allegato 5 al presente RUE), con le modalità che saranno definite e specificatamente aggiornate in specifici atti deliberativi; il presente RUE prevede forme di verifica per l'applicazione di detti incentivi. In alternativa a tale scomputo, potrà essere assentita la realizzazione della capacità insediativa aggiuntiva (a soglia minima o massima della capacità insediativa definite dal PSC) - per la promozione della sostenibilità ambientale, a fronte della realizzazione di interventi volti a favorire il risparmio idrico ed



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

energetico alla scala insediativa ed edilizia, pari al 10% della capacità edificatoria (minima o massima) ammissibile, come definito da art. 6.1.4.

3. Gli interventi dovranno rispondere integralmente ai criteri della bioedilizia, essere associati alla realizzazione di impianti termici e per la produzione di energia elettrica ad energia solare, o di altro sistema analogo di risparmio energetico, come definito nell'Allegato 5.

La verifica e l'accertamento delle condizioni minime di applicabilità dei precedenti incentivi, saranno effettuati dal competente Ufficio tecnico comunale, previa acquisizione di:

- specifica relazione tecnica progettuale dettagliata asseverata da professionista abilitato, contenente schede tecniche dei prodotti da impiegare;
- atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal richiedente, dal progettista e direttore dei lavori, circa l'attuazione delle specifiche previsioni progettuali;
- fidejussione bancaria dell'importo pari al 100% dell'importo scorporato.

4. Gli interventi dovranno avere cura di garantire il diritto di sole⁹ (o diritto all'uso di risorsa energetica rinnovabile) degli edifici in progetto e circostanti. Occorre evitare situazioni che arrechino danno al possibile futuro utilizzo della risorsa, sia in termini di sostenibilità, e quindi di qualità e quantità dell'utilizzo della risorsa, che in termini di reale possibilità di utilizzo, realizzando impedimenti di tipo fisico tali da inficiare il diritto al sole (es. edificio costruito accanto ad altro edificio può impedirne il "diritto al sole" se lo pone in ombra).

5. Al termine dei lavori, a seguito della richiesta del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, e comunque alla scadenza del permesso di costruire (o equipollente) saranno effettuati controlli obbligatori da parte del competente Ufficio tecnico comunale al fine di accertare l'effettiva esecuzione delle opere in progetto e del rispetto dei requisiti propri dell'architettura bioclimatica. A tal fine assieme alla comunicazione della fine dei lavori dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione tecnica di fine lavori e relativo collaudo effettuato da parte del direttore dei lavori, attestante l'attuazione delle specifiche previsioni progettuali, accompagnata da certificazione dei materiali utilizzati in conformità alle norme di riferimento.

6. I progetti edilizi che, sulla base della documentazione progettuale presentata e dell'accertamento della corretta esecuzione delle opere, avranno usufruito degli incentivi, saranno considerati meritevoli di acquisire un marchio di qualità edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 6.1.3 - Premi volumetrici per gli ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo

1. Negli ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo è possibile realizzare la SU, come definita dalle "Schede ambiti di nuovo insediamento" allegate alle NTA del PSC, previa formazione ed approvazione di POC e PUA:

- una "Capacità insediativa minima",
- una "Capacità insediativa massima" a seguito della realizzazione di determinati interventi extra-ambito
- una "Capacità insediativa aggiuntiva" rispetto a quella minima e massima, per interventi da realizzare nell'ambito di nuovo insediamento residenziale, connessi alla sostenibilità ambientale (risparmio idrico, energetico, ecc.). (Si veda l'art. 2.2.1).

⁹ Per "Diritto all'uso della risorsa rinnovabile" si intende la possibilità di garantire l'utilizzo sostenibile di una risorsa energetica rinnovabile nelle sue diverse forme, con le diverse tecnologie disponibili e per i diversi usi possibili, a tutta la popolazione presente su un territorio.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. Qualora l'ambito di nuovo insediamento residenziale venga realizzato per stralci, individuati solo ed unicamente in sede di POC, per ognuno di questi ricorre la possibilità di utilizzo della "Capacità insediativa massima" ed una "Capacità insediativa aggiuntiva", o premi volumetrici.

3. Il POC potrà definire nel dettaglio criteri e regole di utilizzo delle capacità insediative di cui al precedente comma 2. Si individuano però di seguito alcune specifiche generali rispetto a cui il POC dovrà risultare coerente:

- per ogni stralcio di ambito di nuovo insediamento residenziale deve essere proporzionalmente garantita la disponibilità di "Capacità insediativa massima" e di "Capacità insediativa aggiuntiva" prevista per l'intera realizzazione dell'ambito stesso in sede di POC;
- per ogni stralcio di ambito di nuovo insediamento residenziale deve essere garantita la realizzazione della capacità insediativa minima, al fine di favorire l'effettiva realizzazione dell'ambito di nuovo insediamento e sfavorire la diffusione urbana a bassissima densità. Fanno eccezione gli stralci di ambito che presentano criticità legate alle condizioni di fattibilità geologica, morfologica, idrogeologica e di accessibilità dell'intervento;
- qualora uno stralcio di ambito attuato non usufruisca dei premi volumetrici disponibili per l'ambito o ne utilizzi solo una parte, la quota non utilizzata può essere aggiunta e posta a disposizione dello stralcio successivo oppure, in caso di più stralci, questa potrà essere aggiunta ed usufruita proporzionalmente dai successivi stralci, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi individuati dal PSC, RUE e POC;
- se uno o più stralci di ambito di nuovo insediamento non utilizzano completamente la soglia minima prevista, la porzione mancante potrà essere recuperata solo all'interno di altri stralci dell'ambito di riferimento, e non in altri ambiti.

4. L'eventuale assegnazione (o meno) dei premi volumetrici in sede di PUA fornirà elementi di aggiornamento della capacità insediativa disponibile del PSC, senza che ciò costituisca Variante ai piani stessi, a parità di capacità insediativa totale del piano. Il Piano Operativo Comunale (POC) o sua Variante potranno ricollocare una quota parte di tale capacità edificatoria (fino al 20% massimo) all'interno di altri ambiti di nuovo insediamento già identificati dal PSC; la restante porzione potrà essere eventualmente ricollocata negli ambiti consolidati, per un massimo del 20% nelle Aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti consolidati e per la restante porzione in eventuali nuove Aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti consolidati in agli ambiti consolidati, previa Variante al PSC.

**Art. 6.1.4 - Capacità insediativa aggiuntiva per la promozione della
sostenibilità ambientale negli ambiti di nuovo insediamento
residenziale**

1. Una capacità insediativa aggiuntiva negli ambiti di nuovo insediamento residenziale è prevista dal PSC per l'incentivazione di interventi di scala urbanistica ed edilizia improntati ai principi della sostenibilità ambientale. Alla capacità insediativa (minima e massima) degli ambiti di nuovo insediamento residenziale, è prevista l'attribuzione di una capacità insediativa aggiuntiva (premio) qualora gli interventi siano ispirati ai principi dell'edilizia ecosostenibile e bioclimatica, con particolare riferimento all'uso razionale delle risorse idriche e all'uso razionale/risparmio delle risorse climatiche ed energetiche.

2. La possibilità di utilizzo del premio di capacità insediativa dovrà essere dimostrata in sede di PUA a seguito di una "Analisi del sito di nuovo insediamento", ispirata ai contenuti della



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Delibera di G.R. del 16/01/2001 n° 21 “Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all’Allegato B) al vigente Regolamento edilizio tipo (Del.G.R. n. 593/95). L’analisi sarà finalizzata all’acquisizione di precise informazioni sulle condizioni dell’ambiente locale ed effettuata con riferimento ai seguenti “agenti fisici caratteristici del sito”: clima igrotermico e precipitazioni (localizzazione geografica, dati climatici, microclima della zona); clima acustico, campi elettromagnetici, aspetti urbanistici, allo scopo di individuare abachi di soluzioni conformi.

3. La possibilità di utilizzo del premio aggiuntivo di capacità edificatoria per i nuovi ambiti d’insediamento residenziale è legata inoltre alla realizzazione di almeno una delle due seguenti tipologie di interventi prioritari improntati a: uso razionale/risparmio delle risorse climatiche ed energetiche; uso razionale delle risorse idriche.

4. Per l’uso razionale/risparmio delle risorse climatiche ed energetiche, gli interventi che dovranno essere realizzati saranno:

- a. il corretto orientamento degli organismi edilizi nel tessuto urbanistico di nuovo impianto, prevalentemente longitudinale (in condizioni normali) est-ovest con l’installazione di serre solari esposte a sud;
- b. la posizione, il dimensionamento e le caratteristiche degli aggetti esterni e/o elementi di finitura esterni anche mobili;
- c. il corretto posizionamento, il dimensionamento e le caratteristiche costruttive delle aperture (finestre, portoni e balconi);
- d. la corretta posizione, la dimensione e le caratteristiche della vegetazione di pertinenza esistente e da mettere a dimora;
- e. la riduzione della dispersione termica, con l’utilizzo di materiali isolanti.

Gli interventi legati all’uso razionale delle risorse idriche comprenderanno:

- a. il recupero delle acque meteoriche per idonei utilizzi (annaffiature aree verdi, lavaggio aree pavimentate, lavaggio auto, usi tecnologici come i sistemi di climatizzazione passiva e attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei WC, ecc.);
- b. realizzazione di un doppio acquedotto, per il consumo idrico e per gli usi sanitari e di irrigazione;
- c. l’impiego di dispositivi tecnici da applicare agli impianti idrico-sanitari per ridurre gli sprechi d’acqua (es. riduttori d’acqua, contatori individuali di acqua;ecc.)

Il POC potrà meglio articolare le caratteristiche costruttive e gli specifici elementi richiesti per gli interventi di risparmio energetico ed idrico ai fini della possibilità di utilizzo dell’incentivo.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 7 - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

CAPO 7. 1. - INTERVENTI AMMESSI

1. In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti.
2. Sono ammessi, con intervento diretto, esclusivamente interventi di MO e MS dell'esistente, senza incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico.
3. Negli interventi di inerenti gli "Ambiti da riqualificare" è obbligatoria in sede di POC la predisposizione di uno studio di fattibilità che ricerchi la possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative rinnovabili per sostenere sotto il profilo energetico la nuova realizzazione e di risparmiare efficacemente sotto il profilo energetico.

TITOLO 8 - AMBITI DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

CAPO 8. 1. - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

Art. 8.1.1 - Interventi ammessi

1. Gli "Ambiti produttivi consolidati" sono definiti e specificatamente normati dall'art. 72 delle NTA del PSC, cui si rimanda, inoltre viene di seguito specificato:

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione o dotazioni di verde, da realizzarsi 1mq/10mc di Volume netto.

Parcheggi pertinenziali, come specificato al Capo 2.3.

2. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali per gli interventi sull'esistente:

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino alla concorrenza dell'indice di utilizzazione fondiaria definito dal PSC per l'ambito. Qualora, al momento dell'approvazione del PSC, l'indice U_f risulti già saturato, è consentito un ampliamento degli edifici esistenti una-tantum $\leq 20\%$ nel rispetto dei parametri, vincoli e tutele contenute nel PSC e nel RUE $H_{max} = 10.5$ m per il capoluogo e per la frazione Montecenere; 8,50 per le altre frazioni

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq/ 2 mq di Sc.

Per gli Ambiti di Mocogno, Sassostorno, Borra, Pianorso, è consentita – unicamente presso attività già insediate¹⁰ - la realizzazione di eventuali aree di deposito per materiali, manufatti, ecc., nel rispetto delle seguenti condizioni:

- collocazione su area contigua all'esistente Ambito produttivo consolidato, distante da abitazioni esistenti, contigua al perimetro del territorio urbanizzato e/o in territorio rurale;

massima estensione pari al 50% della Superficie dell'ambito, da realizzarsi con modeste opere di movimentazione del terreno, nonché eventuali opere accessorie strettamente necessarie (drenaggi, ecc.), previa verifica di fattibilità geologica e sismica;

¹⁰ Alla data di approvazione del PSC.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- necessità di parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con particolare riguardo ad eventuali opere di mitigazione ambientale e/o paesaggistica a tutela del territorio rurale e/o di eventuali insediamenti storici;
- possibilità di ripristino integrale dei luoghi allo stato di fatto originario;
- rispetto di eventuali altri vincoli e/o limitazioni.

3. Il mix degli usi funzionali comprende il 70% min per attività fondamentale e il 30% max per altri usi. E' comunque ammessa la realizzazione una tantum di una abitazione per il custode in ciascuna unità produttiva, fino a 100 mq di Su aggiuntivi rispetto all'indice Uf assegnato.

Art. 8.1.2 - Ambiti produttivi consolidati in corso di attuazione (soggetti a piani attuativi)

1. Gli Ambiti produttivi consolidati in corso di attuazione sono definiti dall'art. 72 bis delle NTA del PSC, per i cui contenuti normativi si rimanda, inoltre viene di seguito specificato:

2. I parametri urbanistici definiti dalle NTA del PRG previgente alla approvazione del PSC, sono riportati nell' Allegato 1 al presente RUE.

3. Se un Piano Particolareggiato in corso di attuazione ha superato i termini di scadenza, decade il Piano e sull'area restano in vigore i valori di edificabilità già individuati dal Piano Particolareggiato e comunque definiti ne "Allegato alla Relazione Illustrativa: aree soggette ad incrementi edilizi (negli ambiti consolidati)", che quindi potranno essere utilizzati per la nuova edificazione.

CAPO 8. 2. - AMBITI PRODUTTIVI DA RIQUALIFICARE

Art. 8.2.1 - Interventi ammessi

1. Gli "Ambiti produttivi da riqualificare" sono definiti dall'art. 73 delle NTA del PSC, cui si rimanda.

2. In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti ed autorizzati.

3. Sono ammessi, con intervento diretto, esclusivamente interventi di MO e MS dell'esistente, senza incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico. Ogni intervento eccedente quanto sopra dovrà essere preceduto dall'approvazione di apposito POC.

CAPO 8. 3. - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVI

Art. 8.3.1 - Interventi ammessi

1. Gli "Ambiti di nuovo insediamento produttivo" sono definiti dall'art. 75, delle NTA del PSC, cui si rimanda.

2. Nelle more della approvazione del POC che assegnerà agli ambiti la potenzialità edificatoria prevista in attuazione delle politiche del PSC, come dettagliatamente indicato nelle schede d'ambito allegate alle NTA del PSC; nei fabbricati preesistenti è in generale consentita la permanenza degli usi esistenti ed autorizzati.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

3. Sono ammessi, con intervento diretto, esclusivamente interventi di MO e MS dell'esistente, senza incrementi di Superficie o Volume o di carico urbanistico.

4. Fino alla approvazione del POC i terreni inclusi negli Ambiti di nuovo insediamento mantengono una potenzialità edificatoria pari a quella degli ambiti rurali di rilievo paesaggistico, ma non possono essere direttamente utilizzati per la edificazione. La potenzialità edificatoria assegnata è utilizzabile, per interventi connessi con l'attività agricola effettuati da avente titolo, esclusivamente su terreni classificati all'interno degli ambiti AVP medesimi.

5. Negli interventi di inerenti gli "Ambiti di nuovo insediamento produttivi", quanto meno con riferimento ad eventuali ambiti di rilievo sovracomunale, è obbligatoria in sede di POC la predisposizione di uno studio di fattibilità che ricerchi la possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative rinnovabili per sostenere sotto il profilo energetico la nuova realizzazione e di risparmiare efficacemente sotto il profilo energetico.

Art. 8.3.2 - Capacità insediativa aggiuntiva per la promozione della sostenibilità ambientale negli ambiti di nuovo insediamento produttivo

1. Una capacità insediativa aggiuntiva negli ambiti di nuovo insediamento residenziale è prevista dal PSC per l'incentivazione di interventi di scala urbanistica ed edilizia improntati ai principi della sostenibilità ambientale. Alla capacità insediativa (minima e massima) degli ambiti di nuovo insediamento residenziale, è prevista l'attribuzione di una capacità insediativa aggiuntiva (premio) qualora gli interventi siano ispirati ai principi dell'edilizia ecosostenibile e bioclimatica, con particolare riferimento all'uso razionale delle risorse idriche e all'uso razionale/risparmio delle risorse climatiche ed energetiche.

2. La possibilità di utilizzo del premio di capacità insediativa dovrà essere dimostrata in sede di PUA a seguito di una "Analisi del sito di nuovo insediamento", ispirata ai contenuti della Delibera di G.R. del 16/01/2001 n° 21 "Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'Allegato B) al vigente Regolamento edilizio tipo (Del.G.R. n. 593/95). L'analisi sarà finalizzata all'acquisizione di precise informazioni sulle condizioni dell'ambiente locale ed effettuata con riferimento ai seguenti "agenti fisici caratteristici del sito": clima igrotermico e precipitazioni (localizzazione geografica, dati climatici, microclima della zona); clima acustico, campi elettromagnetici, aspetti urbanistici, allo scopo di individuare abachi di soluzioni conformi.

3. La possibilità di utilizzo del premio aggiuntivo di capacità edificatoria per i nuovi ambiti d'insediamento produttivo è legata inoltre alla realizzazione di almeno una delle due seguenti tipologie di interventi prioritari improntati a: uso razionale/risparmio delle risorse climatiche ed energetiche; uso razionale delle risorse idriche.

4. Per l'uso razionale/risparmio delle risorse climatiche ed energetiche, gli interventi che dovranno essere realizzati saranno:

- a. il corretto orientamento degli organismi edilizi nel tessuto urbanistico di nuovo impianto, prevalentemente longitudinale (in condizioni normali) est-ovest con l'installazione di serre solari esposte a sud;
- b. la posizione, il dimensionamento e le caratteristiche degli aggetti esterni e/o elementi di finitura esterni anche mobili;
- c. il corretto posizionamento, il dimensionamento e le caratteristiche costruttive delle aperture (finestre, portoni e balconi);



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- d. la corretta posizione, la dimensione e le caratteristiche della vegetazione di pertinenza esistente e da mettere a dimora;
 - e. la riduzione della dispersione termica, con l'utilizzo di materiali isolanti.
5. Gli interventi legati all'uso razionale delle risorse idriche comprenderanno:
- a. il recupero delle acque meteoriche per idonei utilizzi (annaffiature aree verdi, lavaggio aree pavimentate, lavaggio auto, usi tecnologici come i sistemi di climatizzazione passiva e attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei WC, ecc.);
 - b. realizzazione di un doppio acquedotto, per il consumo idrico e per gli usi sanitari e di irrigazione;
 - c. l'impiego di dispositivi tecnici da applicare agli impianti idrico-sanitari per ridurre gli sprechi d'acqua (es. riduttori d'acqua, contatori individuali di acqua;ecc.)
6. Il POC potrà meglio articolare le caratteristiche costruttive e gli specifici elementi richiesti per gli interventi di risparmio energetico ed idrico ai fini della possibilità di utilizzo dell'incentivo.

CAPO 8. 4. - POLO FUNZIONALE DELLO SCI-SISTEMA CIMONE

Art. 8.4.1 - Interventi ammessi

(non applicabile)

Art. 8.4.2 - Aree di trasformazione/qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia

(non applicabile)



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 9 - TERRITORIO RURALE

CAPO 9. 1. - PREMESSE

Art. 9.1.3 - Articolazione e definizioni

1. Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti Ambiti:

- AVA Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale;
- AVP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- AAP Ambiti agricoli periurbani.

2. All'interno di detti ambiti gli strumenti urbanistici perseguono principalmente il recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Nel territorio rurale la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dalle leggi vigenti, dal PSC e dal presente RUE.

Art. 9.1.4 - Definizioni per il territorio rurale

1. Piano di Sviluppo Aziendale (PSA).

E' il Piano urbanistico formulato a partire dal modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999) ed integrato delle elaborazioni previste dal presente RUE per l'attuazione di specifici interventi.

Per la sua approvazione occorre apposita Delibera di Consiglio Comunale previa pubblicazione, istruttoria favorevole da parte del competente organo Provinciale e parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA) è richiesto obbligatoriamente nei seguenti casi e sempre che sia finalizzato a conseguire obiettivi strettamente correlati alle esigenze produttive:

Quando per reali e dimostrate esigenze produttive dell'azienda si intendono superare gli indici e parametri di lotto minimo e di Su. previsti dalle presenti norme per i vari tipi di interventi, con esclusione comunque degli interventi tipo F.6 ed F.8 .

Quando si intende concentrare su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie di più appezzamenti facenti parte dell'azienda ma disgiunti da quello su cui si intende edificare. In tal caso dovrà essere trascritto apposito vincolo di inedificabilità sugli appezzamenti di terreno interessati. Il PSA, a partire dall'analisi dello stato di fatto e delle ipotesi di progetto, verificate urbanisticamente come nel seguito meglio specificato per gli interventi di nuova costruzione, deve prevedere la realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione ambientali in grado di assicurare il coordinamento dell'intervento con le caratteristiche delle aree/immobili coinvolte dal progetto. A tal fine il PSA, quando specificatamente richiesto, dovrà essere accompagnato da una verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta in conformità alle modalità previste dall'allegato 2.

2. Coltivatore Diretto (CD)

Colui che si dedica direttamente e abitualmente alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sempre che la complessiva forza lavorativa del relativo nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame, così come disposto dall' art. 48 della Legge 2



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile. In quanto tale, il Coltivatore diretto è anche dotato della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.

3. Imprenditore Agricolo (IA)

Si considera Imprenditore agricolo, ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, in coerenza con le politiche di sviluppo rurale discendenti da norme comunitarie, il soggetto in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal piano di sviluppo rurale e dai relativi piani operativi provinciali. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

L'accertamento del possesso dei requisiti dell'IA può essere effettuato dall'Amministrazione Comunale mediante richiesta della documentazione accertante l'apertura della Partita Iva Agricola presso l'Agenzia delle Entrate competente e l'eventuale Iscrizione alla Camera di Commercio competente, quando obbligatoria.

4. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

Si definisce Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi dell'art. 1 del Dlgs 29 marzo 2004, n. 99, recante «Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e e), della legge 7 marzo 2003, n. 38», modificato dal Dlgs 27 maggio 2005, n. 101 colui il quale:

«Art. 1 (Imprenditore agricolo professionale). 1. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Nel caso delle società di persone e cooperative, ivi incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito di cui al primo periodo, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e al riconoscimento dei requisiti per i soci lavoratori. Nel caso di società di capitali, l'attività svolta dagli amministratori nella società, in presenza dei predetti requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi amministratori la qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'art. 17 citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1, attività delegata alla Comunità Montana del Frignano.

La Comunità Montana del Frignano accerta ad ogni effetto il possesso dei requisiti richiesti.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

b) (soppresse);

c) nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

5. Fondo Agricolo

Per fondo agricolo, 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 professionale o da un imprenditore agricolo, secondo la vigente legislazione in materia.

Il fondo agricolo, costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

In tutti gli Ambiti agricoli il fondo agricolo, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituito dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e classificati come ambito agricolo di qualunque tipo.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici del fondo sottoposte a vincolo di rispetto stradale, cimiteriale, ambientale, idrogeologico ecc. ecc.

Il fondo agricolo può essere costituito da terreni in proprietà in affitto con contratto regolarmente registrato di durata almeno decennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, ecc....

Nei casi in cui il fondo agricolo non sia costituito esclusivamente da terreni di proprietà dell'imprenditore la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia.

I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di un fondo agricolo ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altro fondo agricolo, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

Il fondo agricolo può essere costituito da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali).

I fondi agricoli che risultano dai titoli di proprietà/uso o equipollenti, alla data di adozione del PSC, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione del presente RUE.

I frazionamenti del fondo agricolo realizzati successivamente alla data di adozione del PSC, saranno considerati validi ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e della superficie minima di intervento, purché:

non vengano a formarsi fondi agricoli con superficie inferiore ai minimi fissati ai fini degli interventi a carattere aziendale.

non vengano a formarsi fondi agricoli con edifici esistenti relativamente ai quali la consistenza dei fabbricati superi i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal presente RUE.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

L'azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in Comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.S.A., da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenerne conto nell'eventualità di successive richieste. I terreni non in proprietà e ricadenti nel territorio di Comuni diversi che siano stati computati come facenti parte di un fondo agricolo ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in altro fondo agricolo, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

6. Centro Aziendale Agricolo

Si definisce in tal modo il "perimetro dell'insediamento rurale esistente" ovvero l'area poderale che racchiude i fabbricati, comunque individuati, costituenti il nucleo dell'azienda agricola ed in cui essa ha la sede legale o comunque in cui esercita principalmente la sua attività. Tale area viene determinata tracciando delle rette parallelamente ai lati più esterni dei fabbricati esistenti e ad una distanza da questi di m 25 fino a definire un perimetro chiuso attorno ai fabbricati esistenti. Nel caso in cui tale area comprenda esclusivamente terreni di proprietà dell'azienda agricola, essa costituisce il centro aziendale agricolo. Nel caso in cui essa si sovrapponga a terreni di altra proprietà, l'area verrà depurata da questi seguendo i confini di proprietà. Nel caso in cui ad essa si intersechino sedi stradali o aree pubbliche di altra natura che ne individuano porzioni chiuse prive di fabbricati, essa sarà depurata da queste porzioni e chiusa sui confini con le aree pubbliche.

7. Capacità edificatoria e vincoli agricoli

Le possibilità edificatorie consentite, in attuazione del PSC e del presente RUE, per i diversi usi ammessi, sono riferite al fondo agricolo e sono tra di esse cumulabili, salvo specifiche indicazioni contrarie, sulla medesima superficie di terreno asservito. Esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti sul fondo agricolo, destinata ai medesimi usi.

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.

In tutti gli interventi che comportano realizzazione di nuova Sc, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla individuazione planimetrica, su base catastale, del terreno e degli edifici esistenti sul fondo agricolo, sul quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici già autorizzati.

In generale l'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Sc, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella richiesta del titolo abilitativo edilizio, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione con aumento di Sc e/o carico urbanistico, funzionali all'attività agricola, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici, sottoscritto dal titolare del titolo edilizio abilitativo e dalla proprietà, trascritto a cura e spese degli aventi titolo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori indipendentemente se i terreni ricadano totalmente nel comune stesso od in parte in altro comune, ed il vincolo relativo alla destinazione d'uso agricolo dei fabbricati. Il



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

suddetto vincolo sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su apposita cartografia sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'intero fondo agricolo e delle aree asservite ai fabbricati esistenti e di progetto.

8. Vincoli e divieti

L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio della attività agricola ad usi non connessi con l'attività agricola, comporta, ex art. A21 della L.R. 20/2000, per i fondi agricoli cui erano asserviti gli edifici riutilizzati ai fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento del fondo:

nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare sul fondo nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di trascrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, a cura e spese degli aventi titolo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nel caso in cui detta formalità non fosse possibile, per motivi indipendenti dalla volontà dell'Amministrazione comunale e della proprietà, detto limite deve intendersi decorrente dalla data di rilascio del permesso di costruire con cui è stato autorizzato l'intervento. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Art. 9.1.5 - Interventi di nuova costruzione in territorio rurale

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di manufatti edilizi (edifici e muretti) in territorio rurale dovranno essere inseriti correttamente nel contesto territoriale con l'utilizzo di materiali tradizionali (cfr. Allegato 3 al Presente RUE).

2. Nella documentazione a corredo dei progetti presentati dovranno essere specificati gli elementi ed i materiali tradizionali utilizzati.

CAPO 9. 2. - INTERVENTI AGRICOLI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 9.2.1 - Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola

1. Nella generalità dei casi ogni intervento di nuova costruzione in territorio rurale dovrà essere prioritariamente previsto all'interno di un centro aziendale agricolo e strettamente coordinato con il compendio esistente.

2. All'interno dell'ambito AVP gli interventi di nuova costruzione, finalizzati alla creazione di un nuovo centro aziendale agricolo, potranno essere ammessi solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli di legge restrittivi della edificabilità negli esistenti centri aziendali. Essi sono inoltre subordinati alla approvazione di un Piano di sviluppo aziendale (PSA) che preveda la realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione ambientali in grado di assicurare il coordinamento dell'intervento con le caratteristiche delle aree di valore paesaggistico coinvolte dal progetto. A tal fine il PSA dovrà essere accompagnato da una verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti redatta in conformità alle modalità previste dall'Allegato 2 del presente RUE.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

3. Gli interventi di nuova costruzione, finalizzati alla creazione di un nuovo centro aziendale agricolo in ambito AVA potranno essere ammessi solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli di legge restrittivi della edificabilità negli esistenti centri aziendali. Essi sono inoltre subordinati alla approvazione di un Piano di sviluppo aziendale (PSA) che preveda la realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione ambientali in grado di assicurare il coordinamento dell'intervento con le caratteristiche delle aree di valore naturale ed ambientale coinvolte dal progetto. A tal fine il PSA dovrà essere accompagnato da una verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti redatta in conformità alle modalità previste dall'Allegato 2 del presente RUE.

Art. 9.2.2 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola

1. Nel territorio rurale la realizzazione di interventi per la nuova costruzione /ampliamento di edifici ad uso residenziale (uso A.1) è consentita esclusivamente a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

2. L'incremento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale (uso A.1) è connesso con l'ordinato sviluppo dell'attività socio/economica dell'azienda agricola e quindi strettamente limitato al numero di operatori agricoli (IAP) che svolgono la loro attività nell'azienda.

3. La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- previa approvazione di PSA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze abitative attraverso le precedenti ipotesi, se ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;
- previa approvazione di PSA nelle ipotesi di cui al precedente art. 9.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

SFA - (Superficie Fondiaria Agricola minima): nel caso di interventi funzionali all'attività agricola per la realizzazione di nuova Sc residenziale, è richiesta la seguente SFA minima:

3 ha. negli ambiti AVP;

6 ha. negli ambiti AVA;

La quantità prevista per l'ambito AVA viene ridotta al 50%, per le aziende già esistenti sul territorio alla data di adozione del PSC.

SC ammissibile:

Sono stabiliti i seguenti limiti di SC:

Unità immobiliare minima: $Sc \geq 70$ mq

SC massima: 180,00 mq sulla SFA minima, aumentabili secondo uno dei seguenti criteri:

per dimensioni aziendali superiori alla SFA minima, di 30 mq. per ogni ha. di superficie fondiaria agricola superiore al minimo, fino ad un massimo di 500 mq.di SC;

30 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità, cumulabile alle quantità sopra indicate ma sempre con il massimo di mq 500 di SC.

Altezza massima: mt. 9,00;

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): m.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 9.2.3 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola

1. Nel territorio rurale la realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici ad uso servizio agricolo (uso A.2) è consentita all'interno degli ambiti AVP e AVA, esclusivamente ai soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) o di imprenditore agricolo (IA).

2. La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- per l'imprenditore agricolo che operi in ambito AVA, previa approvazione di PSA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze attraverso le precedenti ipotesi, ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;
- previa approvazione di PSA nelle ipotesi di cui al precedente art. 9.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Aziende gestite da IAP

SFa minima:

3 ha. negli ambiti AVP;

6 ha. negli ambiti AVA;

La quantità prevista per l'ambito AVA viene ridotta al 50%, per le aziende gestite da IAP, già esistenti sul territorio alla data di adozione del PSC.

Sc massima = 300 mq sulla Sfa minima; incrementabili di 50 mq/ha per ogni ettaro di superficie totale.

SC massima del singolo edificio = 500 mq;

H massima = 10 mt.

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): mt.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): mt.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza.

L'intervento dovrà presentare una buona qualità edilizia, ovvero essere realizzato possibilmente con materiali locali e obbligatoriamente schermato su tutti i lati (esclusa l'apertura per l'accesso) da una alberatura con essenze autoctone precedute da siepe autoctona, per favorire l'inserimento paesaggistico.

Aziende gestite da IA

Il nuovo edificio dovrà essere costruito in prossimità i fabbricati esistenti, inoltre tale opportunità di realizzazione potrà essere sfruttata solo se l'esigenza non sia soddisfatta da altri edifici ad uso servizi agricoli presenti sulla stessa unità podereale.

SFa minima:

4 ha. negli ambiti AVP;

9 ha. negli ambiti AVA;

Snt massima:

150 mq sulla Sfa minima; incrementabili di 10 mq/ha per ogni ettaro di superficie totale, negli ambiti AVP.

80 mq sulla Sfa minima; incrementabili di 5 mq/ha per ogni ettaro di superficie totale, negli ambiti AVA.

SC massima edificio = 500 mq;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

H massima = 8 mt.

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): mt.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): mt.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza.

Utilizzo previsto per questi edifici è esclusivamente uso A2.

L'intervento dovrà presentare una buona qualità edilizia, ovvero essere realizzato possibilmente con materiali locali e obbligatoriamente schermato su tutti i lati (esclusa l'apertura per l'accesso) da una alberatura con essenze autoctone precedute da siepe autoctona, per favorire un corretto inserimento paesaggistico.

Art. 9.2.4 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo non intensivo

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo non intensivo (Uso A.3).

A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini;

A.3.2 = Allevamenti aziendali suini;

A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo;

2. Nel territorio rurale la realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici ad uso allevamenti zootecnici di tipo non intensivo (Uso A.3) è consentita esclusivamente ai soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale o di imprenditore agricolo.

3. La realizzazione è prevista:

prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;

per l'imprenditore agricolo che operi in ambito AVA, previa approvazione di PUA/PSA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze attraverso le precedenti ipotesi, ne preveda la realizzazione in nuovi edifici; previa approvazione di PSA nelle ipotesi di cui al precedente art. 9.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola".

La realizzazione di nuove costruzioni dovrà prioritariamente fare ricorso a tecniche e tecnologie costruttive proprie della tradizione locale, privilegiando in alternativa ad esse il ricorso a strutture ad intelaiatura metallica tamponate; salvo diversa valutazione della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

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

4. CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini:

SFa minima =

3 ha. negli ambiti AVP;

6 ha. negli ambiti AVA;

La quantità prevista per l'ambito AVA viene ridotta al 50%, per le aziende gestite da IAP, già esistenti sul territorio alla data di adozione del PSC.

Le quantità sopra indicate per gli ambiti AVP e AVA vengono incrementate del 50%, per le aziende gestite da IA.

Sc massima = 150 mq sulla Sfa minima; incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro si superficie totale.

Le quantità sopra indicate vengono ridotte: del 50%, per le aziende gestite da IA in ambito AVP; del 75% per le aziende gestite da IA in ambito AVA.

SC massima del singolo edificio = 250 mq;

H massima = 7,5 mt.

A.3.2 = Allevamenti aziendali suini:

Consentiti esclusivamente in ambito AVP

SFa minima: 5 ha;

SC massima complessiva= per ciascun fondo agricolo è consentita la realizzazione del limite di: 250 mq;

SC unitaria =

40 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°;

20 mq/ha per ogni ha in più ;

H massima = 7,5 mt.

A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo:

Per questo uso valgono gli stessi parametri previsti per l'uso A.3.1.

Per tutte le sottocategorie di usi sopra elencate valgono inoltre i seguenti parametri edilizi:

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): m.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m.20,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; con le seguenti precisazioni:

distanza minima da edifici abitativi esterni al fondo agricolo: 60,00 mt;

distanza minima da edifici abitativi interni al fondo agricolo: 10,00 mt;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti, con destinazione prevalentemente residenziale: 200 mt;

Art. 9.2.5 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricato per le attività zootecniche aziendali di tipo intensivo

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (Uso A.4). Sono tali le costruzioni ed i relativi impianti ammessi per gli allevamenti il cui carico di bestiame superi i 60 q.li di peso vivo per ha. di superficie di cui l'impresa allevatrice dispone in proprietà o con diritto reale di godimento. Tali interventi, agli effetti del presente RUE si ripartiscono nelle seguenti categorie principali:



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

A.4.1 = Allevamenti aziendali bovini;
A.4.2 = Allevamenti aziendali suini;
A.4.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo; allevamenti ovini, ovicunicoli, impianti per elicicoltura, lombricoltura, ecc..

2. La realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici ad uso allevamenti zootecnici di tipo intensivo (Uso A.4) è consentita esclusivamente in ambito AVP a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

La realizzazione è prevista:

prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
previa approvazione di PSA nelle ipotesi di cui al precedente art. 9.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

3. La realizzazione di nuove costruzioni dovrà prioritariamente fare ricorso a tecniche e tecnologie costruttive proprie della tradizione locale, privilegiando in alternativa ad esse il ricorso a strutture ad intelaiatura metallica tamponate; salvo diversa valutazione della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.

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

4. CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, previo accordo con ARPA e AUSL.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola, nè cumulabili con le previsioni insediative riguardanti l'uso A.3.

A.4.1 = Allevamenti intensivi bovini:

SFa minima: 3 ha;

Sc unitaria:

500 mq relativamente al 1° ha;

per gli ha dal 2° al 3°: 250 mq/ha.;

100 mq/ha per gli ha dal 4° in poi;

Sc massima complessiva= per ciascuna unità poderale è consentita la realizzazione del limite di: 3000 mq;

H massima = 7,5 m

A.4.3. = Allevamenti intensivi diversi dai suini:

SFa minima: 3 ha;

Sc unitaria:

300 mq relativamente al 1° ha;

per gli ha dal 2° al 3°: 150 mq/ha.;

50 mq/ha per gli ha dal 4° in poi;

Sc massima complessiva= per ciascun fondo agricolo è consentita la realizzazione del limite di: 3000 mq;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

H massima = 7,5 m

Per tutte le sottocategorie di usi sopra elencate, valgono inoltre gli stessi parametri edilizi relativi alle Distanze, previsti per l'uso A.3.

Art. 9.2.6 - Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati destinati ad attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli

1. Il presente articolo regola sia gli interventi di natura Aziendale che Interaziendale.

2. INTERVENTI DI NATURA AZIENDALE

La realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico di edifici destinati alla realizzazione di impianti produttivi aziendali destinati alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (Uso A.5) e per la trasformazione dei prodotti del bosco e sottobosco (Uso A.6) è consentita nel territorio rurale, esclusivamente in ambito AVP e AVA, a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale o di imprenditore agricolo.

La realizzazione è prevista:

prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;

per l'imprenditore agricolo che operi in ambito AVA, previa approvazione di PSA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze attraverso le precedenti ipotesi, ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;

previa approvazione di PSA nelle ipotesi di cui al precedente art. 9.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le quantità edificatorie, riportate successivamente, si intendono riferite cumulativamente ad entrambi gli usi indicati, sulla medesima superficie fondiaria agricola, e non sono cumulabili con le previsioni insediative riguardanti l'uso A.2.

SFa minima =

3 ha. negli ambiti AVP;

6 ha. negli ambiti AVA;

La quantità prevista per l'ambito AVA viene ridotta al 50%, per le aziende gestite da IAP, già esistenti sul territorio alla data di adozione del PSC.

Le quantità sopra indicate per gli ambiti AVP e AVA vengono incrementate del 50%, per le aziende gestite da IA.

Sc massima = 150 mq sulla Sfa minima; incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro si superficie totale.

Le quantità sopra indicate vengono ridotte: del 50%, per le aziende gestite da IA in ambito AVP; del 75% per le aziende gestite da IA in ambito AVA.

SC massima del singolo edificio = 500 mq;

4. INTERVENTI DI NATURA INTERAZIENDALE

La realizzazione di interventi per la nuova costruzione/ampliamento di edifici destinati alla realizzazione di impianti produttivi interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (Uso A.5) e per la trasformazione dei prodotti del bosco e sottobosco (Uso A.6) è consentita nel territorio rurale, esclusivamente in ambito AVP a soggetti dotati della qualifica di imprenditore agricolo professionale.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

La realizzazione è prevista:

- prioritariamente attraverso interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto;
- per l'imprenditore agricolo che operi in ambito AVA, previa approvazione di PUA/PSA qualora, dimostrata la impossibilità del soddisfacimento della realizzazione delle nuove esigenze attraverso le precedenti ipotesi, ne preveda la realizzazione in nuovi edifici;
- previa approvazione di PSA nelle ipotesi di cui al precedente di cui al precedente art. 9.2.1 "Interventi di nuova costruzione connessi all'attività agricola"

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Le quantità edificatorie, riportate successivamente, si intendono riferite cumulativamente ad entrambi gli usi indicati, applicate alla medesima superficie fondiaria agricola, con riferimento al complesso dei terreni in proprietà/uso alle singole aziende agricole cointeressate ed alla eventuale società cooperativa, detratte tutte le superfici già realizzate dalle aziende (singole e cooperativa) per gli stessi usi e per l'uso A2.

SFa minima =

6 ha. negli ambiti AVP;

12 ha. negli ambiti AVA;

Sc massima = 150 mq sulla Sfa minima; incrementabili di 40 mq/ha. per ogni ettaro si superficie totale.

SC massima del singolo edificio = 500 mq;

I seguenti indici si intendono riferiti ad entrambe le fattispecie precedenti.

H massima = 10 mt.

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): mt.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): mt.10,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza.

Art. 9.2.7 - Infrastrutture agricole funzionali all'agricoltura

1. Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma le infrastrutture si realizzano secondo le norme degli organi competenti.

CAPO 9. 3. - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.

Art. 9.3.1 - Interventi ammessi

1. La norma disciplina le trasformazioni edilizie del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) connesso con l'attività agricola, non tutelato e ricompreso all'interno degli Ambiti rurali, finalizzate ad usi connessi all'esercizio dell'attività agricola.

2. Il PEE connesso all'esercizio dell'attività agricola, consiste:

- del patrimonio edilizio di origine rurale ma non più adibito ad usi agricoli, in quanto non più funzionale con l'esercizio dell'attività agricola, ma per il quale non si è voglia provvedere ad una riconversione autorizzata ad altri usi;
- del patrimonio edilizio già attualmente destinato per usi agricoli, sulla base di atti amministrativi che ne hanno autorizzato le specifiche destinazioni d'uso.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

3. Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati dal presente RUE in dipendenza della tipologia funzionale dell'edificio e della destinazione d'uso in atto, come specificatamente autorizzate.

4. Gli interventi edilizi ammessi sono così articolati:

Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo MO, MS, RE, AM, D, MDU; nel rispetto delle prescrizioni dettate per gli interventi di nuova realizzazione/ampliamento/ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico di edifici destinati allo stesso uso.

Sono ammessi tutti gli usi agricoli, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Art. 9.3.2 - Interventi relativi ad attività di Agriturismo

1. Per tale uso A.12, in conformità alle prescrizioni della legge 20 febbraio 2006, n. 96 Disciplina dell'agriturismo sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi sugli immobili già esistenti alla data di adozione del PSC, per i quali il presente RUE ammetta interventi di recupero ad uso residenziale, in conformità alla disciplina in materia vigente sia a livello nazionale che regionale.

Art. 9.3.3 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio di pertinenza dell'azienda agricola

1. Il recupero edilizio di fabbricati facenti parte del patrimonio edilizio di origine rurale di pertinenza dell'azienda agricola, ma non più adibito ad usi agricoli, in quanto non più funzionale con l'esercizio dell'attività agricola, specificatamente destinato a realizzare unità immobiliari residenziali (Uso U.1), realizzato nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Capo 9.4:

- da destinarsi a prima casa per componenti del nucleo familiare dell'IAP, ancorché non dotati del titolo di IAP;
- realizzati ai fini previsti dall'art. 12 "Valorizzazione del patrimonio abitativo rurale" del D.L. 29 marzo 2004, n. 99
- non comporta l'applicazione dei vincoli sull'azienda agricola previsti dalle vigenti leggi purché gli interessati (IAP e il componente del nucleo familiare), in funzione del titolo di proprietà/uso che li lega all'unità immobiliare residenziale che si va a realizzare/recuperare, si obblighino a NON cedere detta unità immobiliare a terzi, né in uso (caso di intervento prima casa), né in proprietà. L'atto d'obbligo verrà trascritto nei modi e nelle forme di legge, e dello stesso il Comune terrà nota unitamente alle planimetrie dei terreni asserviti alle aziende agricole.

L'accertata verifica che l'obbligo suddetto è stato disatteso comporta automaticamente l'apposizione del vincolo previsto all'azienda agricola interessata.

CAPO 9.4. - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON CONNESSO CON L'ATTIVITÀ AGRICOLA.

Art. 9.4.1 - Interventi ammessi

1. La norma disciplina le trasformazioni edilizie del Patrimonio Edilizio Esistente non connesso con l'attività agricola, non tutelato e ricompreso all'interno degli Ambiti rurali, sia nell'ipotesi della sua riconversione all'uso agricolo che finalizzate ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Il Patrimonio edilizio esistente non connesso all'esercizio dell'attività agricola, consiste:

- del patrimonio edilizio di origine rurale ma non più adibito ad usi direttamente e stabilmente connessi all'attività agricola, in quanto non più funzionale con l'esercizio dell'attività agricola, ma per il quale non si è ancora provveduto ad una riconversione autorizzata ad altri usi;
- del patrimonio edilizio già attualmente utilizzato per usi diversi da quelli agricoli, sulla base di specifici atti amministrativi che ne hanno autorizzato altre legittime destinazioni d'uso.

Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati dal presente RUE in dipendenza della tipologia funzionale dell'edificio e della destinazione d'uso in atto, come specificatamente autorizzate.

2. Gli interventi edilizi ammessi sono così articolati:

Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo MO, MS, RE, AM, D, MDU

nel rispetto delle prescrizioni dettate per gli interventi di nuova realizzazione/ampliamento/ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico di edifici destinati allo stesso uso.

3. Sono ammessi tutti gli usi agricoli e le categorie di intervento di cui al comma precedente, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e le disposizioni di PSC per gli immobili di interesse storico-architettonico oggetto del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

4. Prioritariamente negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico AVP e negli ambiti agricoli periurbano AAP del territorio rurale comunale è possibile la realizzazione di:

- impianti per la produzione di energia da risorsa rinnovabile eolica, oltre alle aree già appositamente individuate nelle carte del "PSC – Quadro di Assetto Territoriale" e denominate "Impianti per uso parchi eolici" e "Sito di possibile localizzazione di impianti per uso Parchi Eolici";
- impianti per la produzioni di energia dalla risorsa sole, sia termica che elettrica, e impianti per la produzioni di energia dalla risorsa idrica, nel rispetto delle normative nazionali e regionali in materia, oltre alle aree già appositamente individuate nelle carte del "PSC – Quadro di Assetto Territoriale" e denominate "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in progetto".

Art. 9.4.2 - Interventi di riconversione all'uso agricolo

1. Nella generalità dei casi è sempre ammessa la riconversione dell'uso non agricolo in atto ad usi connessi con l'attività agricola effettuata da IAP o IA, anche in deroga ai parametri urbanistici previsti dal presente RUE per la realizzazione di nuovi edifici, in funzione dell'uso previsto, per il fondo agricolo interessato.

Art. 9.4.3 - Interventi finalizzati ad usi non connessi con l'attività agricola

1. Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo MO, MS, RE, AM, D, MDU e sono ammessi gli usi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.6, U.10, U.26, U.27; fermo restando quanto definito in termini di destinazioni d'uso e/o categorie di intervento ammesse dalle schede di 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' del PSC.

2. In tutti i casi di recupero o ampliamento previsti dal presente RUE devono essere verificate preliminarmente tutte le seguenti condizioni necessarie:



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

che esista la viabilità comunale di accesso, diretto o indiretto, all'edificio o al nucleo di cui l'edificio fa parte

che l'edificio o il nucleo di cui esso fa parte sia già allacciato alle reti tecnologiche del servizio pubblico (energia elettrica, acqua, ecc..).

3. L'intervento sarà ammissibile esclusivamente a condizione che:

- all'intervento di recupero edilizio sia connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici e di recupero delle acque piovane;
- che ogni intervento di recupero venga realizzato garantendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e formali dell'esistente (murature in pietra, coperture in arenaria, cornici, gronde, ecc. ecc.).

4. Al fine di realizzare la disposizione precedente si stabilisce che, tutti gli interventi su immobili esistenti che non siano ancora stato oggetto di recupero edilizio e quindi mantengano le caratteristiche tipiche dell'architettura locale, si applichino i criteri di intervento della ristrutturazione edilizia con la prescrizione di criteri conservativi di recupero, con particolare riferimento all'art. 12.1.7 del presente RUE, lettere c, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, nel solo caso di edifici con assenza di vincoli; viceversa per gli altri edifici vigono le tutele previste dal PSC come indicate negli elaborati "PSC - Quadro delle Invarianti" e "Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale.

5. Ulteriori interventi (non edilizi) consentiti

Nel Territorio Rurale, esclusivamente in Ambito AAP, è ammessa la eventuale realizzazione di attrezzature leggere amovibili per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali/ricettivi (U.1/U.2).

La realizzazione di piscine scoperte (interrate) è inoltre ammessa negli Ambiti AVP, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, purché le stesse siano compatibili sotto il profilo geologico ed ambientale.

È inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature leggere connesse ad attività ricettive esistenti o situate negli Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico AVP; nonché la realizzazione di attrezzature leggere e amovibili da destinare a spazi polifunzionali a ridosso di nuclei insediativi e/o insediamenti esistenti.

Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature. Non sarà consentita la costruzione di più di un'attrezzatura per ogni tipo, con un massimo di due complessive per gli immobili aventi destinazione U.1. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione del PSC. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno sempre essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione del presente PSC e saranno considerati costituire Su. Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salva apposita convenzione con l'Amministrazione comunale nell'ambito dei progetti di sviluppo del turismo rurale.

7. Edifici in stato di crollo

Gli edifici in stato di crollo potranno essere ricostruiti con un intervento di Ripristino Tipologico, qualora appositamente prevista nelle Schede di Censimento degli edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale del PSC, nei soli seguenti casi:

che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

che sia possibile definire, dal rilievo della consistenza dell'esistente, in modo univoco e certo, la consistenza volumetrica lorda dell'edificio originale.

8. Interventi di ristrutturazione edilizia previa demolizione

Nella generalità dei casi la demolizione totale dei fabbricati esistenti è vietata.

L'accertata necessità (sulla base di perizia giurata nei modi e nelle forme di legge, redatta da tecnico abilitato - Ingegnere/Architetto/equipollente); della demolizione totale del fabbricato in quanto lo stesso non consente di realizzare i necessari standard di sicurezza statica, può consentire il rilascio della DIA per interventi di ristrutturazione previa demolizione totale. La ristrutturazione dovrà tuttavia prevedere la realizzazione, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza statica/sismica, di paramenti murari aventi la consistenza e la tessitura degli originali. La realizzazione, in luogo di murature realizzate in pietra locale e congruenti con quelle tipiche dei luoghi, di murature utilizzando altri materiali edili, definisce l'intervento quale intervento di nuova costruzione.

9. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;

gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;

gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo di 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 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 su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse classificazioni di intervento.

Art. 9.4.4 - Ampliamento di fabbricati per la realizzazione di superficie utile

1. Interventi di nuova costruzione consistenti in ampliamento e sopraelevazione della Superficie esistente (Se) al fine di realizzare nuova Superficie Utile (Su) sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, una unica Unità Immobiliare (UI) residenziale.

Non è considerata, ai fini urbanistici, ampliamento/sopraelevazione la realizzazione di cordolo di consolidamento e chiusura della copertura, in adeguamento alle normative antisismiche, costruito sopra le murature esistenti, fino all'altezza di cm 30, purché questo non consenta la realizzazione di Su nel vano sottotetto. Sono fatte salve le norme civilistiche in materia di distanza tra fabbricati.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. L'ampliamento, la sopraelevazione e il cambio della destinazione d'uso della Superficie esistente (Se), esclusivamente al fine di realizzare nuova Superficie utile (Su), sono consentiti:

- nei fabbricati non residenziali, all'interno del volume netto esistente dei quali, sia comunque già realizzabile una unità immobiliare di Su => 32 mq.
- nei fabbricati residenziali costituiti da una unica unità immobiliare residenziale, esistente, avente Su => 45 mq

3. Gli ampliamenti, le sopraelevazioni ed il cambio di destinazione d'uso della Superficie esistente (Se) al fine di realizzare nuova Superficie utile (Su) e/o nuova Superficie accessoria nei fabbricati residenziali (per la realizzazione di porticati e aree coperte da sporti aventi larghezza massima > 1,5 m)¹¹, sono consentiti nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- in tutti i casi è fatto obbligo, prima di procedere ad un incremento della Se, di realizzare Su attraverso il cambio di destinazione d'uso dell'esistente e con adeguamento al minimo abitabile delle altezze dei vani esistenti;

sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni:

- in tutti i casi fino alla realizzazione della unità immobiliare minima (Su=> 45 mq) quindi nel limite del 20 % della Se (Su <= 1,20 Se)
- con Se compresa fra 45 mq e 70 mq è consentito l'ampliamento del 20% della Se;
- con Se compresa fra 70 mq e 120 mq è consentito l'ampliamento del 20% della Se con obbligo di realizzare un'autorimessa pertinenziale (aggiuntiva rispetto al precedente ampliamento); autorimessa e residenza non dovranno in nessun caso essere tra loro comunicanti direttamente.
- con Se => 120 mq è consentito l'ampliamento del 20% della Se, con obbligo di realizzazione di un'autorimessa pertinenziale interna all'edificio (esistente o porzione in ampliamento); la superficie non residenziale dell'autorimessa stessa si intende compresa all'interno dell'ampliamento consentito; autorimessa e residenza non dovranno in nessun caso essere tra loro comunicanti direttamente.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano ai fabbricati di cui al successivo:

art. 9.4.10 Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale

art. 9.4.11 Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere produttivo

art. 9.4.12 Aree produttive della filiera lattiero-casearia;

nonché art. 9.4.11- 9.4.12.

Art. 9.4.5 - Ampliamento di fabbricati per la realizzazione di superficie pertinenziale

1. E' consentita, per gli edifici fino a 120 mq oggetto di interventi non connessi con l'attività agricola, la realizzazione di vani pertinenziali delle unità immobiliari residenziali esistenti/in progetto nel limite della costruzione di un volume lordo <= al 20% del volume lordo dei fabbricati originali e comunque fino al 50% della SU.

2. Per gli edifici fino a 120 mq per cui sia previsto intervento di ampliamento o sopraelevazione, l'eventuale necessità di pertinenza per i quali neanche integrando gli spazi non residenziali esistenti con la nuova costruzione dei vani pertinenziali di cui sopra sia possibile realizzare una autorimessa pertinenziale minima, è consentita la realizzazione di

¹¹ Quest' ultima assentibile previo parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio rispetto l'inserimento del porticato- sporto sia nell'organismo edilizio, che nel contesto.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

una autorimessa minima, da realizzarsi in edificio separato da quello residenziale o interrata, nell'area di pertinenza del fabbricato medesimo. Autorimessa e residenza non dovranno in nessun caso essere tra loro comunicanti. La costruzione dell'autorimessa assorbe la possibilità di realizzazione di pertinenza pari al suddetto 20% del volume lordo originale.

3. Le possibilità di cui al presente articolo non si applicano ai fabbricati di cui al successivi:
art. 9.4.11 Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere produttivo
art. 9.4.12 Aree produttive della filiera lattiero-casearia
nonché Art. 9.4.11- 9.4.12.

Art. 9.4.6 - Cambio di destinazione d'uso in ambito rurale

1. Il cambio di destinazione d'uso, su fabbricati originariamente ed esclusivamente non residenziali, senza interventi di ampliamento dell'edificio e/o di sopraelevazione, è consentito per fabbricati:

- che abbiano una Se ≥ 70 mq
- all'interno dei quali, qualora sia realizzabile più di una UI di progetto, tutte le UI esclusa una, abbiano SU ≥ 70 mq
- quando per ognuna delle UI di progetto, sia possibile realizzare, in fabbricato esistente, una autorimessa pertinenziale.

2. Il cambio di destinazione d'uso, su fabbricati non esclusivamente residenziali, a scopo di incremento della Su esistente senza interventi di ampliamento dell'edificio e/o di sopraelevazione, è consentito con le seguenti specifiche:

- nel caso di UI esistenti, fino al raggiungimento della Su di 70 mq ciascuna; la realizzazione di UI aventi Su > 70 mq sarà consentita quando sia possibile realizzare, in fabbricato esistente, una autorimessa pertinenziale per ogni UI.
- qualora si preveda la realizzazione di nuove UI: tutte le UI (esistente o di progetto), esclusa una, abbiano una Su ≥ 70 mq. Dovrà inoltre essere possibile realizzare, in fabbricato esistente, una autorimessa pertinenziale per ognuna delle UI residenziali esistenti e di progetto.

3. Il cambio di destinazione d'uso da uso vigente U2, U3 ad uso U1 è consentito solo negli ambiti AC1, AC2, AC3, AC4, AC5 coerentemente con le previsioni del PSC. Con intervento di RE senza demolizione è possibile conservare la SU esistente, tutte le Unità Edilizie nuove dovranno avere una SU minima di 70 mq ciascuno.

Con intervento di RE con demolizione dell'edificio esistente, la nuova SU sarà pari a quella realizzabile con i parametri e indici definiti dalle NTA del PSC, nel rispetto delle previsioni del PSC.

4. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano ai fabbricati di cui al successivi:
art. 9.4.10 Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale
art. 9.4.11 Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere produttivo
art. 9.4.12 Aree produttive della filiera lattiero-casearia.
Nonché art. 9.4.11-9.4.12.

Art. 9.4.7 - Opere Incongrue in ambito rurale

1. Si definiscono opere incongrue, ai sensi della LR 16/02 art. 10, le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi; altresì non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.

2. L'individuazione degli edifici incongrui è stata indicata nel PSC, tavola "PSC – Quadro delle Invarianti" a cui si rimanda. Altri edifici incongrui potranno essere individuati dall'amministrazione, ai sensi della definizione di cui al comma 1.

3. Gli elementi incongrui, quali superfetazioni di immobili e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento originaria sono soggetti ad intervento di demolizione senza ricostruzione. La demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale del paesaggio e/o di aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

4. Gli edifici moderni a servizio dell'attività agricola in territorio rurale, non più funzionali all'attività agricola possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso con attività artigianali e produttive compatibili con il contesto rurale e quindi con attività di modesto impatto (usi ammessi: A2, A6, A7, A8, U10, U12b, U23, usi funzionali alla promozione del turismo in ambito rurale, comprensive di una sola abitazione per gli eventuali conduttori delle attività). L'intervento di cambio di destinazione d'uso dell'edificio dovrà prevedere l'opportuno inserimento paesaggistico dello stesso, quindi la schermatura arborea su tutti i lati dell'edificio, l'eliminazione di coperture in eternit, la bonifica delle parti in amianto-cemento, ecc..

5. Non è prevista per gli edifici ed elementi incongrui una completa riconversione degli stessi ad uso residenziale U1.

6. Il cambio d'uso degli edifici incongrui non più funzionali all'attività agricola, come definiti nel presente articolo, non consente l'ampliamento o la sopraelevazione dello stesso edificio, ma solo adeguamenti funzionali interni

7. Gli interventi edilizi ammessi in questi edifici incongrui non più funzionali all'attività agricola sono: MO, MS, D.

8. E' ammessa la ristrutturazione edilizia (RE) degli edifici incongrui non più funzionali all'agricoltura solo in riferimento al comma 2 dell'art. 2.4.9, ovvero per ripristino o 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, da realizzarsi internamente alla sagoma esistente dell'edificio. La realizzazione interna alla sagoma esistente dei servizi igienici dovrà essere accompagnata dalla previsione di un idoneo sistema di trattamento dei reflui con separazione delle acque bianche, da realizzarsi a carico del realizzante l'intervento.

9. Non è ammessa per questi edifici l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, per cui sarà soggetto a demolizione senza ricostruzione e con l'obbligo di ripristino dei luoghi. In deroga è consentita l'eventuale ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione solo sulla base di una quota massima di Sc non superiore ad un quarto della superficie coperta degli edifici esistenti.

10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici incongrui non più funzionali all'agricoltura sono soggetti:

a PUA, qualora interessino organismi edilizi complessi di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 1.000 mq e/o 2.000 mc;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

a permesso di costruire, in tutti gli altri casi.

Art. 9.4.8 - Disposizioni inerenti edifici posti in fasce di rispetto stradale e/o di elettrodotti in territorio rurale

1. La presente norma disciplina edifici esistenti non tutelati e vincolati dal PSC (nelle tavole "Piano Strutturale – Quadro delle Invarianti" e nel "Censimento insediamenti edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale" in territorio rurale), collocati in territorio rurale all'interno di fasce di rispetto stradali e/o di elettrodotti; con problemi di visibilità e/o percorribilità della carreggiata stradale (nel caso del vincolo di rispetto stradale).

2. Per tali edifici in relazione a criticità inerenti la sicurezza stradale e/o la salute pubblica può essere consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici all'esterno della fascia di rispetto citata, a condizione che:

- l'edificio sia ricostruito al di fuori e al margine delle fasce di rispetto stradali e/o di elettrodotti, nelle immediate vicinanze della sua posizione originaria, sulla medesima proprietà, e comunque entro un raggio massimo di 20 m rispetto all'edificio esistente;
- l'intervento sia assoggettato alla formazione di un PUA per l'intervento complessivo;
- siano rispettate le disposizioni di PSC e RUE, in particolare delle distanze minime e della visuale libera;
- non siano presenti vincoli di dissesto o di altra natura tali da inibire l'intervento;
- caratteristiche del nuovo edificio analoghe a quelle dell'edificio esistente, in termini di volumi, superfici, altezze massime (dei fronti e degli eventuali differenti corpi di fabbrica), piani, inclinazioni delle falde, aperture, conservazione delle caratteristiche costruttive, tipologiche e testimoniali originarie, utilizzo degli stessi materiali costruttivi, sia per i muri che per le coperture;
- sia possibile realizzare un'adeguata accessibilità all'edificio;
- sia realizzato, qualora non presente, un sistema di opportuno trattamento dei reflui e separazione delle acque bianche.

Art. 9.4.9 - Aree per attività estrattive

1. Si rimanda alle prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche del Piano Comunale e/o Infraregionale per le attività estrattive.

Art. 9.4.10 - Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale

1. Si richiamano le prescrizioni dettate dalle NTA del PSC Art. 85, delle quali di seguito si riporta un estratto della norma conformativa.

2. Il riferimento ai fabbricati esistenti in territorio rurale deve intendersi alle prescrizioni di cui al CAPO "Interventi sul Patrimonio edilizio esistente non connesso con l'attività agricola."

Si confermano gli usi in atto nei fabbricati esistenti.

Gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno essere limitati agli usi ammessi: U.1, U.2, U.3, U.4, U.6, U.10, A.1, A.2, A.12.

3. Per i fabbricati esistenti è possibile realizzare un ampliamento del 30% una tantum (riferito ai fabbricati già esistenti alla data di adozione del PSC), nonché raggiungere una H max di 8,50 m, purché tale da non compromettere il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e comunque previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

4. Gli interventi devono in ogni caso risultare rispettosi di

- salvaguardare i paesaggi agrari e i valori naturali presenti;
- salvaguardare gli antichi tracciati di strade (Via Vandelli), sentieri, ecc.;

per gli insediamenti produttivi non agricoli andrebbero favoriti interventi di riqualificazione assicurando le opere volte a ridurre o eliminare i fattori di contrasto con l'ambiente

5. Dotazioni territoriali

Parcheggi pertinenziali da realizzarsi all'interno del perimetro dell'area, per cui un posto auto (12,5 mq, esclusi gli spazi di manovra, di circolazione e disimpegno) per ogni unità immobiliare, con un minimo di 1mq/10 mc di volume netto.

Art. 9.4.11 - Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere artigianale

1. Si richiamano le prescrizioni dettate dalle NTA del PSC Art. 85 bis

2. Per i fabbricati esistenti è possibile realizzare un ampliamento del 30% una tantum (riferito ai fabbricati già esistenti alla data di adozione del PSC), nonché raggiungere una H max di 8,50 m, purché tale da non compromettere il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e comunque previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Rapporto di copertura = 40%; Indice di dotazione arborea/vegetazionale = 20%

3. In caso di ampliamento e nuova edificazione dovranno essere predisposte cortine arboree lungo la perimetrazione dell'area per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico.

4. In tali aree è ammessa la presenza di usi artigianali, attività di magazzino e simili, e/o funzioni complementari, purché compatibili con il contesto ambientale, nelle specifico i seguenti usi:

U1, U5.1, U7, U10, U12b, U13, U18, U19, U23, U24

Art. 9.4.12 - Aree produttive della filiera lattiero-casearia

1. Si richiamano le disposizioni delle NTA del PSC Art. 86.

2. Gli interventi di Nuova costruzione/ampliamento/ristrutturazione con aumento di carico urbanistico sono regolati con le prescrizioni previste per gli "Interventi per la realizzazione/ampliamento di fabbricati destinati ad attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli" di cui al precedente art. 9.2.6 e specificatamente con riferimento agli Interventi interaziendali.

3. L'ampliamento del 30% una tantum, riferito ai fabbricati già esistenti alla data di adozione del PSC, nonché la a H max di 8,50 m, devono intendersi utilizzabili anche in caso di saturazione degli indici previsti per i nuovi interventi.

4. In tali aree è ammessa la presenza dei seguenti usi:

U1, U5.1, U5.2.a, U7, U12b, U15, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A9



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 9.4.13 - Ambiti di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere artigianale – depositi all'aperto

1. Si richiamano le prescrizioni dettate dalle NTA del PSC Art. 85 ter.
2. Gli ambiti di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere artigianale – depositi all'aperto, individuano, nello specifico sulle tavole di PSC “Piano Strutturale – Quadro di Assetto Territoriale”, le aree idonee ad ospitare i depositi all'aperto di materiali. All'interno di queste aree è previsto l'insediamento del solo uso U31 (Depositi all'aperto), nonché la realizzazione delle idonee attrezzature di supporto temporanee e amovibili; queste ultime previo rilascio di apposita autorizzazione, la quale stabilirà anche i tempi massimi di permanenza.
Per 'idonee attrezzature di supporto temporanee e amovibili' si intendono unicamente strutture quali: box prefabbricati (e simili) per la guardiola di un eventuale custode, di dimensioni limitate (max 2,50x6,00 m) e destinate ad una presenza temporanea, di durata non superiore alla durata dell'apertura giornaliera dell'attività di deposito, dotate di un bagno chimico mobile.
3. Per gli eventuali fabbricati esistenti è possibile realizzare un ampliamento del 20% una tantum (riferito ai fabbricati già esistenti alla data di adozione del PSC), purchè tale da non compromettere il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento e comunque previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio e nel rispetto delle distanze minime previste dal RUE.
4. Gli interventi devono in ogni caso risultare rispettosi di salvaguardare i paesaggi agrari e i valori naturali presenti. E' prescritta la recinzione e messa in sicurezza dell'area rispetto all'accessibilità alla stessa, ai fini di garantire la sicurezza delle persone e dei luoghi, nonché perciò mantenere l'ordine e la pulizia della stessa.
5. E' prescritta la piantumazione di siepi ed alberature necessarie all'inserimento delle opere nell'ambiente naturale (in analogia a quanto previsto dall'Art. 18 – ‘Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli Ambiti di nuovo insediamento (NIL-APNL) e degli Ambiti specializzati per le attività produttive dell'Allegato 3 al presente RUE.

Art. 9.4.14 - Aree idonee alla localizzazione di depositi e rocce da scavo

1. Si rimanda ai contenuti dell'art. 88 ter delle NTA del PSC.

Art. 9.4.15 - Aree per progetti locali di valorizzazione della vocazione turistica del territorio

1. Non applicabile

Art. 9.4.16 - Aree per lo sviluppo di attività ricreative e per il tempo libero

1. Si rimanda ai contenuti dell'art. 88 delle NTA del PSC.

Art. 9.4.17 - Ambiti di valorizzazione paesaggistica delle borgate

1. Si rimanda ai contenuti dell'art. 82 delle NTA del PSC.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 10 - NORME PROCEDURALI

CAPO 10. 1. - OGGETTO DELLE NORME PROCEDURALI

Art. 10.1.1 - Generalità

1. Il Titolo 10 del presente RUE disciplina i titoli abilitativi e le procedure per realizzare gli interventi edilizi, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le modalità di esecuzione delle opere e l'attività di controllo della loro conformità alle norme, ai sensi della legislazione statale e regionale, nonché delle norme del Codice Civile.

2. In caso di interventi edilizi relativi ad attività produttive rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, si applicano le norme specifiche relative alla gestione del procedimento unico.

CAPO 10. 2. - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 10.2.2 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito indicata Commissione), è organo consultivo del Comune, a cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori, ma non vincolanti, ai fini del rilascio di provvedimenti comunali, in materia di:
beni paesaggistici;
interventi di restauro e risanamento conservativo;
interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

2. La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti, di norma esterni al Comune, presentano una elevata competenza e specializzazione.

3. La Commissione esprime il parere in ordine agli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) degli interventi e il loro inserimento nel contesto urbano, rurale e comunque paesaggistico e ambientale.

In particolare, sono sempre sottoposti al parere della Commissione:

- strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, POC, RUE, PUA) e relative varianti;
- strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti, sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico-ambientale;
- interventi di ristrutturazione edilizia, con modifiche di sagoma e di volume, consistenti in un insieme sistematico di opere di trasformazione di edifici esistenti;
- interventi sistematici di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico;
- interventi che comportino variante essenziale a titolo abilitativo, significativa sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico-ambientale;
- le richieste di valutazione preventiva sull'ammissibilità di un intervento edilizio che riveste rilevanza in ordine agli aspetti compositivi e architettonici delle opere edilizie e al relativo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

4. Il Responsabile del procedimento ha facoltà di sottoporre al parere della Commissione altri progetti relativi a interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica e paesaggistico-ambientale e/o per la rilevante intervisibilità.

5. Non sono sottoposti al parere della Commissione:

richieste di sanatoria, ad esclusione degli interventi in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico;

richieste di permesso di costruire, per le quali sia stato proposto un motivato diniego.

Art. 10.2.3 - Composizione e nomina

1. La Commissione è nominata con deliberazione della Giunta Comunale, ed è composta: dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e da 6 (sei) componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro, tra i quali verrà eletto il presidente. In caso di sua assenza, la seduta potrà svolgersi regolarmente presieduta dal componente più anziano presente.

2. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente della Commissione, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali, ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

3. La Commissione dura in carica 4 (quattro) anni e i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 e successive modificazioni, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

I componenti che non partecipano a 3 (tre) sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica. La commissione dovrà inoltre essere rinnovata all'Atto dell'approvazione del PSC e/o del RUE (non in caso di varianti agli stessi).

4. In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un operatore del Settore, designato dal Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia. Può essere presente ai lavori della Commissione l'operatore tecnico, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

L'indennità spettante ai componenti della Commissione, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 10.2.4 - Funzionamento e pubblicità

1. La Commissione si riunisce, secondo necessità, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili prima di ciascuna seduta. Le adunanze sono valide, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. La Commissione esprime sui progetti:

- parere favorevole;
- parere favorevole motivato, con prescrizioni architettoniche non sostanziali;
- parere contrario motivato.
- parere preliminare sospensivo, condizionato all'acquisizione di ulteriori elementi indispensabili per una valutazione esaustiva dell'intervento.

E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

3. La Commissione si esprime solo successivamente ad una istruttoria preventiva svolta dagli ufficio tecnico, la quale abbia avuto esito preliminare positivo. La Commissione può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.

4. La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Può richiedere informazioni integrative, o esprimere un parere preliminare che comporti la necessità di modeste modifiche al progetto per adeguarlo alle norme vigenti. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

5. I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente e dal Segretario. Il Segretario, inoltre, appone sugli elaborati progettuali la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio".

6. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi e sono comunicati, su richiesta, al titolare e al progettista.

In tutti i casi in cui è previsto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Responsabile di settore non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco, per consentire l'esercizio, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni, del potere di annullamento previsto dall'art.24 della L.R. 25/11/2002 n.31.

Art. 10.2.5 - Documento guida e consuntivo

1. La Commissione, all'atto del suo insediamento, redige un apposito documento-guida sui principi e suoi criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento-guida viene approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Al termine del proprio mandato, la Commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta Comunale, nonché alla nuova Commissione designata, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento-guida di cui sopra.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 10. 3. - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art. 10.3.1 - Istituzione e funzioni

1. E' l'organismo a cui è affidata, per l'edilizia, la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio attraverso cui il Comune fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

2. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia e allo Sportello unico per le attività produttive disciplinato dal DPR 20/10/1998, n. 447 e successive modificazioni.

In caso di interventi edilizi relativi ad attività produttive rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, si applicano le norme specifiche relative alla gestione del procedimento unico.

3. Le richieste di rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, non legate ad attività produttive, vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia, che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni, curando i rapporti tra il privato, l'Amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio.

4. Per l'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, lo Sportello unico per l'edilizia può ricorrere alla Conferenza di servizi, disciplinata dalle norme specifiche in materia e può stipulare specifici accordi o protocolli di intesa con gli uffici o enti competenti, per definire tempistica e modalità di trasmissione della documentazione necessaria per redigere il parere o l'atto richiesto.

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

6. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia è identificato nel Responsabile dell'Ufficio tecnico e/o Responsabile del Settore Pianificazione economico-territoriale, di seguito denominato, in via breve, come Responsabile di settore.

CAPO 10. 4. - TITOLI ABILITATIVI

Art. 10.4.1 - Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono realizzati liberamente, senza la presentazione di nessun progetto o comunicazione al Comune:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili assoggettati a vincoli previsti dal D.Lgs 42/04 e s.m. e i., nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato.

Art. 10.4.2 - Titolo abilitativo

1. Sono titoli abilitativi il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività (DIA).
2. Salvi i casi di attività edilizia libera, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo di casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.

Art. 10.4.3 - Soggetto avente titolo

1. Hanno titolo a presentare la denuncia di inizio attività e a richiedere e ottenere il permesso di costruire:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
 - l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
 - il locatario, nei limiti del contratto;
 - il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attiene all'intervento edilizio presupposto dal titolo abilitativo;
 - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto con il quale si è costituito il diritto;
 - l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - l'assegnatario di aree, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di presentare la DIA, o richiedere e ottenere il permesso di costruire, ed eseguire i relativi lavori.
 - In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a presentare la DIA, o a richiedere ed ottenere il permesso di costruire, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
2. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario, di cui al comma 1, è esemplificativa ed evidenzia i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità di colui che presenta la DIA, o la richiesta di permesso di costruire, il quale, mediante autocertificazione, attesta di essere legittimato alla formazione del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio.
3. Il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio deve intendersi formato nel momento in cui la DIA è efficace, o nel momento del rilascio del permesso di costruire,



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

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

CAPO 10.5. - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 10.5.1 - Richiesta di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione di una denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire, può richiedere, prima di presentare il progetto edilizio, una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento. La richiesta deve essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia.

2. Alla richiesta vanno allegati, in duplice copia, i seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento:

- planimetria, almeno in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe, e delle alberature esistenti;
- rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno 2 (due) sezioni;
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento, predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistico-edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, e comprendente la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti precedenti e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con usi dei locali, a tutti i prospetti e le sezioni significative (almeno due).

Art. 10.5.2 - Procedimento per il rilascio

1. Entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

2. La valutazione preventiva è rilasciata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della relativa richiesta. Il titolare viene invitato, con lettera raccomandata a.r. a presentarsi presso lo Sportello unico per l'edilizia per il ritiro della valutazione preventiva. Il ritiro va effettuato dal titolare, o da suo delegato, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito. In mancanza, la valutazione preventiva viene archiviata.

3. Trascorso il termine complessivo del procedimento, la valutazione preventiva si intende rilasciata, secondo quanto indicato nella relazione tecnica presentata.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire, o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva stessa. Le stesse conservano la propria validità per 1 (un) anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici e al RUE.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, determinata con apposita deliberazione periodica, in relazione alla complessità dell'intervento.

CAPO 10. 6. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 10.6.1 - Interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a Denuncia di Inizio Attività (DIA):
 - Interventi di manutenzione straordinaria;
 - Interventi di restauro, risanamento conservativo per gli immobili non ricadenti nei Centri Storici e per quelli non sottoposti a vincolo di tutela;
 - Interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. 490/1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - Ristrutturazione edilizia:
 - a) di immobili non ricadenti nel Sistema insediativo storico,
 - b) di immobili non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i.,
 - c) di pertinenze di edifici,
 - d) con interventi che non prevedano ampliamenti intesi come organiche addizioni alle costruzioni esistenti nonché riconducibili a 'nuova costruzione' (come definita dalla lettera g) dell'Allegato 'Definizione degli interventi edilizi' alla L.R. 31/02 e s.m. e i.),
 - Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/04/1998 n. 11;
 - Interventi di mutamento della destinazione d'uso senza opere;
 - Modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di volumetria;
 - Installazione o revisione di impianti tecnologici, che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - Varianti essenziali a DIA e varianti minori in corso d'opera;
 - Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.24/03/1989 n.122, esclusi gli immobili collocati nei Centri Storici;
 - Interventi pertinenziali (autorimesse, depositi, legnaie, vani scale esterni chiusi e aperti ecc.) che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale a cui vengono asservite, sia in ampliamento di fabbricati esistenti che in costruzioni autonome;
 - Significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola;
 - Apposizione di cartelloni pubblicitari, così come definiti dalle presenti norme;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- Opere interne di singole unità immobiliari. che non comportano modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti dell'edificio; non comportano aumento di superficie utile o di volume utile, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne; non aumentano le unità immobiliari ed il loro carico urbanistico; non recano pregiudizio alla statica dell'immobile; non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela; e non ne modificano la destinazione d'uso.
- Installazione di impianti per lo sfruttamento dell'energia solare posti su coperture di edifici in territorio rurale se in assenza di vincoli e tutele.

Art. 10.6.2 - Ulteriori interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività

1. Oltre agli interventi edilizi previsti dall'articolo precedente, sono assoggettati a DIA:

- Interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili/porzioni di immobili non inclusi nel sistema insediativo storico;
- Occupazione temporanea di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie;
- Interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.
- Movimenti di terra e sistemazione dei terreni, Muri di sostegno, muri di delimitazione pozzi anche da giardino, ecc.;
- Accorpamento di unità immobiliari;
- Installazioni di strutture mobili (anemometri, ecc.) a scopo di studio e ricerca scientifica.

Art. 10.6.3 - Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta la DIA, corredata di:

- autocertificazione comprovante il titolo a intervenire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo o, in alternativa, fotocopia semplice del documento comprovante il titolo;
- elaborati grafico-progettuali in 2 (due) copie (si tratta degli stessi documenti ed elaborati grafico-progettuali da allegare alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare);
- relazione del progettista abilitato, che assevera, ai sensi dell'art.481 C.P., il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al RUE, alla valutazione preventiva ove acquisita, nonché la legittimità dello stato di fatto presentato;
- quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
- ricevuta di avvenuto pagamento dell'intero contributo di costruzione dovuto, oppure della prima rata, unitamente ad una fideiussione bancaria, o polizza assicurativa, a garanzia del pagamento delle rate successive;
- indicazione del direttore lavori;
- nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori; il nominativo dell'impresa potrà essere comunicato, in mancanza di preventivo affidamento, alla data di effettivo inizio dei lavori. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere, nel caso in cui l'intervento non venga realizzato in economia diretta, va chiaramente indicato il



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla DIA:

- dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;
- dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dal D.Lgs. 494/1996.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati i lavori di natura edilizia.

2. La DIA ha un termine massimo di validità pari a 3 (tre) anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il 31° (trentunesimo) giorno dalla data di presentazione della DIA.

3. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva, o alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, nei casi in cui quest'ultimo è dovuto.

4. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di 1 (un) anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA.

5. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, al Comune, il termine di efficacia è interrotto e ricomincia a decorrere per intero dal rilascio dell'atto di assenso (da emettere comunque entro 30 giorni dalla data di presentazione della DIA), ovvero dal decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.

Rientrano nell'ipotesi di cui sopra gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico e architettonico, per i quali è previsto il parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. In questi casi, la richiesta di acquisizione del parere interrompe il termine di efficacia della DIA, che ricomincia a decorrere per intero dalla data di acquisizione di detto parere.

6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete al Comune, l'atto di assenso di norma deve essere allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro 10 (dieci) giorni dalla presentazione della DIA, interrompe il termine di efficacia della DIA e richiede per iscritto l'assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In questi casi il termine di efficacia della DIA decorre dal rilascio dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della conferenza di servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la conferenza non ha esito favorevole.

7. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA, il termine di efficacia della DIA decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito dell'eventuale conferenza di servizi.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

8. In cantiere va conservata copia della DIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione del progettista abilitato, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

9. I diritti di segreteria dovranno essere corrisposti in modo differenziato e secondo la tipologia dell'intervento, secondo quanto disposto dalla delibera di C.C. n. 46 del 29/7/1992.

10. La realizzazione degli interventi con DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 10.6.4 - Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività

1. Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.

2. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della DIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:

della completezza della documentazione presentata;

del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;

della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Se la documentazione è incompleta, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della DIA, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

3. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia che, entro il termine di efficacia della DIA, accerta l'inammissibilità della stessa, notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di presentare un nuovo progetto edilizio, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderlo conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

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

5. Con determinazione del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sulla relazione di asseverazione allegata alla DIA e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla DIA avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:

- il controllo interessa cantieri in corso e cantieri conclusi. Per quanto riguarda i cantieri conclusi, il controllo è effettuato entro 12 (dodici) mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata), oppure il controllo è effettuato entro 12 (dodici)



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

mesi dal termine di validità della DIA, cioè 3 anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);

- per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della richiesta di rilascio del certificato stesso;
- il controllo, anche a campione, deve riguardare almeno il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, includendo nel computo complessivo anche i controlli di verifica eseguiti dallo Sportello unico per l'edilizia a seguito di denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria.

Art. 10.6.5 - Denuncia di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 33, commi 3 e 4 e 37, commi 2 e 4 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23.10.2004)

1. La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di Denuncia di Inizio Attività, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.
2. Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data antecedente all'entrata in vigore della Legge regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23.10.2004).
3. Il presente Regolamento interviene ad integrazione delle suddette norme statali e regionali, per disciplinare le parti da queste non regolamentate.

A. Interventi di cui all'articolo 37 comma 1 del DPR 380/2001.

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22 del DPR 380/2001, in assenza della o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad Euro 516,00.

B. Interventi di cui all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001.

Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla DIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la sanzione amministrativa dovuta, non superiore ad Euro 5.164,00 e non inferiore ad Euro 516,00, determinata dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Per gli interventi edilizi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

La sanzione di cui al precedente comma viene determinata secondo il seguente criterio:

- Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena fino ad Euro 15.493,00 si applica la sanzione minima di Euro 516,00;
- Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena superiori ad Euro 154.937,00, si applica la sanzione massima di Euro 5.164,00;
- Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena comprese nella fascia intermedia, si applica la seguente proporzione: **A : B = C : X**, dove:
 A = Euro 154.937,00
 B = Euro 5.164,00



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio di Modena

X = importo della sanzione

C. Interventi di cui all'articolo 33 commi 3 e 4

La realizzazione di interventi di ristrutturazione eseguiti su immobili ubicati in zona A, in assenza o in totale difformità da Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, comporta una sanzione pecuniaria minima Euro 516,00 massima di Euro 5.164,00

- Euro 516,00 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di Euro 5.164,00;
- Euro 5.164,00, quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio

D. Interventi di cui all'articolo 37 comma 2

La realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo in assenza di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività o in difformità da essa, comporta una sanzione pecuniaria minima Euro 516,00 massima di Euro 10.329,00

- Euro 516,00 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di Euro 10.329,00;
- Euro 10.329,00 quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio

Art. 10.6.6 - Denuncia di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 16, comma 1 e 17, comma 3, della Legge regionale n° 23/2004 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004)

1. La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di Denuncia di inizio attività, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

2. Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data successiva all'entrata in vigore della Legge regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23.10.2004).

3. Il presente Regolamento interviene ad integrazione delle suddette norme statali e regionali, per disciplinare le parti da queste non regolamentate.

A. Interventi di cui all'articolo 16, comma 1, della L.R. n° 23/2004.

La realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art.8, comma 1:

- a) (manutenzione straordinaria),
- c) (gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda, Titolo I° del D.Lgs n° 42/2004 e succ. modif. ed integraz., nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio),
- d) (le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate),
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria),



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- i) (l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti),
- k) (la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n° 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici),
- l) (le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla Legge Regionale 25.11.2002, n° 31,
- m) (i significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE) della Legge Regionale 25.11.2002, n° 31, eseguiti in assenza della o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività, nonché il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n° 23/2004, qualora sia stata accertata la mancata osservanza della Diffida alla restituzione in pristino e demolizione delle opere realizzate, da parte dello Sportello unico per l'edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n° 23/2004, e comunque in misura non inferiore ad Euro 1.000,00.

Nell'ipotesi della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma, il Comune potrà prescrivere, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

Qualora, ai sensi del precedente punto A1, non si proceda alla demolizione o ripristino dello stato originario delle opere, è dovuto il contributo di costruzione come previsto dal presente R.E.

B. Interventi di cui all'articolo 17, comma 3, della L.R. n° 23/2004.

Nel caso di presentazione di Denuncia di inizio attività in sanatoria, inerente interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dalla Denuncia di inizio attività, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della Denuncia di inizio attività in sanatoria, si applicano le sanzioni pecuniarie, a titolo di oblazione, previste dall'art. 17, comma 3, lettere a), b) e c) della L.R. n° 23/2004.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la denuncia di inizio attività in sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della Denuncia di inizio attività, previo il pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni pecuniarie di cui al comma precedente.

Nei casi diversi dagli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di interventi di recupero, la sanzione amministrativa, dovuta a titolo di oblazione, da applicarsi alla Denuncia di inizio attività in sanatoria, dovrà essere determinata, in misura non superiore ad Euro 5.000,00 e non inferiore ad Euro 500,00, dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n° 23/2004.

La sanzione di cui al precedente punto viene determinata secondo il seguente criterio:



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena fino ad Euro 15.493,00 si applica la sanzione minima di Euro 500,00;
- Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena superiori ad Euro 154.937,00, si applica la sanzione massima di Euro 5.000,00;
- Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena comprese nella fascia intermedia, si applica la seguente proporzione:

A : B = C : X, dove:

A = Euro 154.937,00

B = Euro 5.000,00

C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio di Modena

X = importo della sanzione.

CAPO 10. 7. - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 10.7.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi non assoggettati ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a denuncia di inizio attività.
2. Sono soggetti a permesso di costruire, in particolare, gli interventi edilizi di:
 - nuova costruzione e interventi pertinenziali, che comportino la realizzazione di un volume maggiore del 20% di quello dell'edificio principale a cui vengono asserviti, sia in ampliamento di fabbricati esistenti che in costruzioni autonome;
 - ristrutturazione edilizia:
 - a) di immobili ricadenti nel Sistema insediativo Storico,
 - b) di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m. e i.,
 - c) con interventi che comportino ampliamenti intesi come organiche addizioni alle costruzioni esistenti nonché riconducibili a 'nuova costruzione' (come definita dalla lettera g) dell'Allegato 'Definizione degli interventi edilizi' alla L.R. 31/02 e s.m. e i.),
 - restauro e risanamento conservativo per gli immobili ricadenti nel Sistema insediativo storico, nel territorio rurale e per quei fabbricati sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - interventi edilizi, all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che non contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.
 - Impianti per l'utilizzo dell'energia solare posti a terra con potenza nominale massima di 20 Kw.
3. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire, le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come "essenziali".



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 10.7.2 - Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiedere ed ottenere l'abilitazione alla realizzazione di un intervento edilizio ed è irrevocabile.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.
3. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Art. 10.7.3 - Richiesta di rilascio del permesso di costruire

1. La richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia.
2. Sono allegati obbligatori del permesso di costruire:
 - autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o, in alternativa, fotocopia semplice del documento comprovante il titolo;
 - estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a 3 (tre) mesi o accompagnati da autocertificazione di aggiornamento;
 - documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di presa;
 - relazione tecnica dell'intervento, contenente una dichiarazione, redatta ai sensi dell'art.481 del codice penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al presente RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori, nonché la dichiarazione sulla legittimità dello stato di fatto presentato.
3. Nei casi di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il soggetto avente titolo dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:
 - modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
 - calcolo, secondo l'apposito modulo, del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalle disposizioni di legge in materia;
 - calcolo, secondo l'apposito modulo, del contributo di costruzione relativo al costo di costruzione;
 - relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
 - relazione di compatibilità ambientale ai sensi delle disposizioni di legge in materia;
 - autocertificazione attestante il riconoscimento da parte della competente autorità del possesso del requisito di operatore agricolo professionale, per la costruzione in zona



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità del titolo abilitativo, in alternativa copia semplice del certificato comprovante il possesso di detta qualifica.

4. Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per l'acquisizione, da parte dello Sportello unico per l'edilizia, di tutti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta di permesso di costruire. In particolare:

- disegni di progetto in 2 (due) copie, necessari per l'acquisizione della determinazione conclusiva dell'esame preventivo di ASL/ARPA, per interventi edilizi, relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
- disegni di progetto in 2 (due) copie, necessari per l'acquisizione dell'atto di assenso del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle norme in materia;
- disegni di progetto in 2 (due) copie, necessari per l'acquisizione dell'atto di assenso della Soprintendenza competente, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi di legge;
- disegni di progetto in 5 (cinque) copie, necessari per l'acquisizione dell'autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto di quanto previsto dal presente RUE e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree definite ad alto fusto dai regolamenti comunali, per interventi edilizi che comportino tali abbattimenti;
- documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
- documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- documentazione necessaria per l'acquisizione dell'approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.
- In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.

5. Con determinazione dirigenziale sono stabilite le modalità con le quali poter presentare ogni documento o elaborato anche su supporto informatico. Di tale determinazione viene data idonea pubblicità.

Art. 10.7.4 - Elaborati di progetto

1. Alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in triplice copia, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri e/o atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

2. Tutti gli elaborati di progetto, nel frontespizio redatto in conformità al modulo comunale, devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista abilitato o, se sono più di uno, dei



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

progettisti abilitati, individuando, in quest'ultimo caso, il coordinatore referente per l'intera opera.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
 - rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala minima 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
 - planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circostanti e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
 - planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
 - piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
 - sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
 - prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
 - piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
 - particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L.10/1991, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del permesso di costruire e prima dell'inizio dei lavori.

Art. 10.7.5 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela

1. Per interventi su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

Art. 10.7.6 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti sono:

- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento ed il relativo inquadramento urbanistico;
- rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi di legge;
- illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

Art. 10.7.7 - Istruttoria

1. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.

2. Al momento della presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire, va comunicato al soggetto avente titolo il nominativo del Responsabile del procedimento che, in assenza di espressa disposizione di assegnazione, coincide con il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

3. Quando la richiesta di rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso, comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli Enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; eventuali richieste di documentazione integrativa da parte degli Enti stessi, vengono gestite direttamente dallo Sportello unico per l'edilizia. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una Conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza dei servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un professionista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella Valutazione preventiva, se rilasciata e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui corrispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del professionista abilitato, che le assevera.

5. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della richiesta, documenti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale, ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.

Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

6. Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del permesso di costruire. Il Responsabile del procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'ASL e il parere del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco, quando dovuto. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto.

7. Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 (sessanta) giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti, ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 (sessanta) giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Art. 10.7.8 - Rilascio o diniego

1. Il permesso di costruire è rilasciato, a firma del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro 15 (quindici) giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della conferenza di servizi. Al titolare viene inviata per raccomandata a.r. la determinazione di rilascio del permesso di costruire.

2. Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della determinazione, il titolare (o suo delegato) deve presentarsi per il ritiro del permesso di costruire. Per data di rilascio si intende la data nella quale viene assunta a protocollo generale la determinazione. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del permesso nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione.

3. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

4. Il diniego del permesso di costruire viene inviato al soggetto avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, quando dovuto, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 10.7.9 - Silenzio-assenso

1. Decorso inutilmente il termine complessivo di 75 (settantacinque) giorni per il rilascio del provvedimento finale, la richiesta di rilascio del permesso di costruire si intende accolta; il termine per l'inizio e la fine dei lavori è disciplinato in analogia ai successivi commi 1 e 2 dell'art. 10.7.10, assumendo come data di riferimento, lo scadere del termine complessivo dei 75 giorni del procedimento.

Art. 10.7.10 - Efficacia del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di fine lavori.

Il termine di inizio lavori non può essere superiore ad 1 (un) anno dalla data di rilascio del permesso di costruire.

2. Il termine di fine lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 (tre) anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Art. 10.7.11 - Proroga del termine di inizio e fine lavori

1. Su domanda del titolare, in ragione di fatti gravi e/o estranei alla volontà del titolare, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, può autorizzare, per una sola volta e per un periodo massimo di 1 (uno) anno, la proroga al termine di inizio lavori.

2. Su domanda del titolare, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, può accordare, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà del titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga viene concessa per un periodo massimo di 2 (due) anni, decorso il quale, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita.

Art. 10.7.12 - Decadenza

1. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della determinazione;
- mancato inizio dei lavori entro il termine di 1 (un) anno dal rilascio (salvo proroga);
- mancata ultimazione dei lavori entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio (salvo proroga), nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

2. La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.

In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

Art. 10.7.13 - Permesso di costruire convenzionato

1. Quando gli strumenti urbanistici prevedano l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.11 della L.25/01/1977 n.10 e s.m. e dell'art. A 26 della L.R.24/03/2000 n.20, la convenzione urbanistica deve prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

2. In questi casi il permesso di costruire potrà essere rilasciato soltanto previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione urbanistica. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità che il concessionario si obblighi tramite un atto unilaterale d'obbligo, con firma autenticata dal notaio, in luogo della stipulazione della convenzione urbanistica.

Art. 10.7.14 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga, per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, si intende ogni edificio o impianto di interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, come stabiliti dalle norme degli strumenti urbanistici comunali.

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

Art. 10.7.15 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia, con modalità operative da stabilire con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, esegue controlli, a sorteggio, o per tipologie di intervento, su almeno il 20% degli interventi realizzati con permesso di costruire, includendovi anche quelli realizzati a seguito dell'avvenuta formazione del silenzio-assenso ed i controlli di verifica eseguiti dallo Sportello unico per l'edilizia a seguito di denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria.

Art. 10.7.16 - Permesso di costruire in sanatoria (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23.10.2004)

1. La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di permesso di costruire, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

2. Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23.10.2004), in conformità a quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Il presente Regolamento interviene ad integrazione delle suddette norme statali e regionali, per disciplinare le parti da queste non regolamentate.

3. Nel caso di interventi realizzati in assenza, o in difformità dal permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria.

4. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:

- relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria;
- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;
- autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere, per le quali si richiede la sanatoria.

5. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia si pronuncia entro il termine di 60 (sessanta) giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.

6. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero, a norma di legge, del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Art. 10.7.17 - Permesso di costruire in sanatoria (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004)

1. La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di Permesso di costruire, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

2. Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data successiva all'entrata in vigore della Legge regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23.10.2004).

3. Il presente Regolamento interviene ad integrazione delle suddette norme statali e regionali, per disciplinare le parti da queste non regolamentate.

4. Nel caso di interventi realizzati in assenza, o in difformità dal permesso di costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria.

5. Alla richiesta vanno allegati, oltre alla documentazione e agli elaborati di progetto:

- relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria;
- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e le opere eseguite in difformità;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere, per le quali si richiede la sanatoria.

6. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia si pronuncia entro il termine di 60 (sessanta) giorni, trascorso inutilmente il quale, la richiesta si intende respinta.

7. Nel caso di presentazione di richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, inerente interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal Permesso di costruire, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione del Permesso di costruire in sanatoria, si applicano le sanzioni pecuniarie, a titolo di oblazione, previste dall'art. 17, comma 3, lettere a), b) e c) della L.R. n° 23/2004.

8. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il Permesso di costruire in sanatoria può essere altresì ottenuto, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, previo il pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni pecuniarie di cui al comma precedente.

9. Nei casi diversi dagli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di interventi di recupero, la sanzione amministrativa, dovuta a titolo di oblazione, da applicarsi al Permesso di costruire in sanatoria, dovrà essere determinata, in misura non superiore ad Euro 5.000,00 e non inferiore ad Euro 500,00, dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n° 23/2004.

10. La sanzione di cui al precedente comma viene determinata secondo il seguente criterio:
Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena fino ad Euro 15.493,00 si applica la sanzione minima di Euro 500,00;
Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena superiori ad Euro 154.937,00, si applica la sanzione massima di Euro 5.000,00;
Per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena comprese nella fascia intermedia, si applica la seguente proporzione: $A : B = C : X$, dove:
A = Euro 154.937,00
B = Euro 5.000,00
C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio di Modena
X = importo della sanzione.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

**CAPO 10. 8. - PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI
ABILITATIVI**

Art. 10.8.18 - Pubblicità e accesso

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate, viene pubblicato all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi.

2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto di quanto previsto dalle norme comunali per l'esercizio del diritto di accesso agli atti.

Art. 10.8.19 - Volturazione

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.

2. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della DIA.

CAPO 10. 9. - RIESAME

**Art. 10.9.1 - Riesame del permesso di costruire e della Denuncia di
Inizio Attività**

1. Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può prendere visione, presso lo Sportello unico per l'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate ed esercitare il diritto di chiederne il riesame al Sindaco.

2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 (dodici) mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il riesame di una denuncia di inizio attività può essere richiesto entro 12 (dodici) mesi dalla data della relativa presentazione, al fine di ottenerne la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la DIA, disporre l'applicazione di misure cautelari o sanzionatorie.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 10.9.2 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del permesso di costruire, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.

2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

CAPO 10. 10. - PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE

Art. 10.10.1 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.

1. In conformità alla deliberazione della Giunta Regionale n. 477/1995, modificata e integrata, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale, a carattere industriale e a carattere agroalimentare;
- le attività zootecniche, sia aziendali, sia intensive, compresi gli allevamenti ittici;
- le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie-produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi;
- le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 (cinquanta) auto; le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
- le attività terziarie commerciali aventi superficie utile superiore ai 400 m²; le attività di magazzinaggio e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR 215/1988; le attività amministrative e direzionali quando presentano superficie utile maggiore di 300 m²;
- le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.

2. Compete allo Sportello unico per le attività produttive attivare l'esame preventivo e gestire l'acquisizione del parere igienico-sanitario, nei casi di cui al comma precedente, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 10. 11. - OPERE PUBBLICHE

Art. 10.11.1 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire, o di presentazione di DIA.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la DIA e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.
3. Il Responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica, volta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, secondo le disposizioni di legge specifica in materia. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando richiesto.

Art. 10.11.2 - Opere pubbliche di competenza statale regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma.

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, disciplinato dall'art.37 della L.R.24/03/2000 n.20 e s.m. e i..
2. La Deliberazione che approva l'accordo di programma, intervenuto ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000 e s.m. e i. per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di permesso di costruire, quando sia esplicitamente espresso.

CAPO 10. 12. - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – PROCEDURA, CONTENUTI

Art. 10.12.3 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. La richiesta di autorizzazione alla presentazione del PUA (di iniziativa privata), sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia.
2. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA)¹², di iniziativa privata dovranno contenere i seguenti elementi costitutivi:
 - a) schema di convenzione;
 - b) stralcio dello strumento/i urbanistico/i vigente/i e delle relative NTA;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici (scala 1:1000 o 1:2000), nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

¹² Fanno eccezione i Piani di Recupero relativi alle richieste di insediamento (per attività diverse da quelle ammesse dalle NTA del PSC) per gli edifici classificati come "Insediamenti storici" del territorio rurale" dal PSC, oggetto dell'apposito Censimento di PSC.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto (scala 1:500 oppure 1:1000), indicante tra l'altro:
 - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso, strade e percorsi pedonali e ciclabili,
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi,
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
 - spazi di parcheggio privati;

La planimetria conterrà lo schema di massima di assetto planivolumetrico teso a mettere in relazione i rapporti fra aree libere e la viabilità, fra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica della quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi della progettazione (verde, a parcheggi, ecc.), l'indicazione delle tipologie edilizie, la scelta localizzativa e di funzione relative alle eventuali aree pertinenziali;

- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa¹³;
- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine (definendo le modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano. La Relazione dovrà esplicitare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento e al dimensionamento delle destinazioni d'uso, ai contenuti economici dell'intervento proposto e dei tempi che vengono previsti per l'attuazione; nel caso di intervento nel territorio rurale dovranno essere forniti tutti gli elementi necessari per una corretta valutazione dell'intervento, così come prescritto dalla vigente legislazione. Essa dovrà inoltre chiarire ed esplicitare la sostenibilità ambientale degli interventi previsti.
- m) relazione geologica e analisi geotecnica e sismica del terreno;
- n) dichiarazione del Responsabile del Servizio competente attestante che il PUA in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del Dlgs 42/04;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;

¹³ L'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica e/o di adduzione idrica.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- all'interno del centro storico o in area di interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
- in area dichiarata sismica;
- o) per i soli ambiti di nuovo insediamento, a carattere residenziale o produttivo (NIL, APNL):
 - progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, con contestuale definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici, in coerenza con il Regolamento del verde e del Paesaggio (cfr. Allegato 3 al presente RUE);
 - eventuale relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico, redatta a cura di un archeologo, elaborata sulla base delle seguenti indagini preliminari: consultazione dei materiali bibliografici ed archivistici, interpretazione archeologica delle fotografie aeree, ricognizione sul terreno con riconoscimento delle caratteristiche di antropizzazione individuabili sulla superficie e primo esame dei materiali archeologici eventualmente rinvenuti, previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica del rinvenimento;
 - relazione di clima acustico, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente: analisi del clima acustico esistente, previsioni del clima acustico di progetto, interventi di mitigazione dell'impatto acustico (o relazione di impatto acustico per attività produttive);
 - eventuale relazione idraulica con indicazione di: proprietario, superficie totale dell'intervento, ecc.,
 - n. abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o n. addetti (per gli insediamenti produttivi), portata di calcolo, descrizione rete fognaria, quota di allacciamento, tipo di materiale impiegato, specificazione manufatti particolari.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto a) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

3. Per i PUA di iniziativa pubblica non sono richiesti i documenti di cui al punto p).

4. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e succ. modif. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modif.

5. Sono inoltre allegati obbligatori:

- - planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del PUA;
- scheda idraulica;
- - certificazione dello stato di consistenza dei suoli in caso di preesistenti attività produttive dismesse;
- - per i piani Urbanistici Attuativi caratterizzati da interventi di recupero e riqualificazione, schema di assetto dell'area in scala 1:1.000 con l'indicazione degli edifici sottoposti a vincolo conservativo sui quali si interverrà, di quelli da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia, di quelli eventualmente da demolire e di quelli da costruire. Nello schema dovranno evidenziarsi i rapporti fra l'area di intervento e la



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

viabilità oltre alla localizzazione e quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi che si intendono ottenere (verde, parcheggi, ecc...) nella progettazione.

6. Per quanto riguarda i Programmi di Riconversione o Ammodernamento, come previsti dall'art.19 della L.R.20/2000, ai quali si applicano le procedure di approvazione dei PUA, sono allegati obbligatori:

- planimetria di individuazione dell'intervento (scala 1:2.000);
- documentazione catastale;
- documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto;
- relazione tecnica agronomica, atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, ai contenuti economici dell'intervento proposto e dei tempi che vengono previsti per l'attuazione;
- schema di massima dell'assetto planivolumetrico in scala 1:500 teso a mettere in relazione i rapporti fra l'intervento;
- la scelta localizzativa ed altri eventuali edifici esistenti.

7. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:

- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
 - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
 - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici (rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, etc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
 - h) scheda di progetto dei fabbricati in scala minima 1:200;
 - i) relazione illustrativa contenente:
 - j) descrizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, del contesto ambientale di intervento
 - k) materiali da utilizzare e tipologie di intervento,
 - l) inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale,
 - m) schema della circolazione veicolare e pedonale;
- l) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
- superficie di intervento, superficie utile di ciascuna unità minima di intervento, superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati,



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, etc.).

Art. 10.12.4 - Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del PUA di iniziativa privata

1. Entro 20 (venti) giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.

Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

2. Entro 105 (centocinque) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'ASL e dell'ARPA, attraverso il procedimento per Conferenza dei Servizi. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto.

3. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale, competente al rilascio o al diniego dell'autorizzazione.

4. La Deliberazione di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del piano particolareggiato assegna all'interessato un termine non superiore a mesi 6 (sei), prorogabile una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, da presentare prima della scadenza, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici, tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette. La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata, entro il termine precedentemente fissato, la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con valore di mero accertamento.

Art. 10.12.5 - Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata

1. Entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione del piano particolareggiato il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria. In particolare, questi verifica la completezza della documentazione e può chiedere una sola volta, entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 90 (novanta) giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
3. Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto, il Responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio.
4. Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto anche lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso e nei successivi 30 (trenta) giorni dal predetto termine, tale schema viene messo a disposizione della proprietà che, nei successivi 30 giorni, dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al Responsabile del procedimento.
5. Una volta espletato tale adempimento, si darà corso alla pubblicazione del piano particolareggiato nelle forme previste dalla Legge Regionale 20/2000 e dalla presente normativa.
6. Entro 120 (centoventi) giorni dall'avvenuta pubblicazione del piano particolareggiato, la Giunta Comunale, sulla base della proposta del Responsabile del procedimento, che avrà curato l'istruttoria delle osservazioni e l'acquisizione degli eventuali pareri o atti di assenso comunque denominati necessari, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di deliberazione di controdeduzione alle eventuali osservazioni al piano e di approvazione o meno del medesimo.

Art. 10.12.6 - PUA o Piano di recupero di iniziativa privata

1. Ai piani di recupero di iniziativa privata si applicano le disposizioni dei precedenti articoli, integrati come segue.
2. Una volta espletati gli adempimenti di cui ai precedenti commi 1-2-3-4 dell'articolo 10.12.3, preliminarmente alla pubblicazione, il piano viene adottato con deliberazione del Consiglio Comunale. Il termine per la sottoposizione della relativa deliberazione al Consiglio Comunale, da parte della Giunta Comunale, è di 60 (sessanta) giorni.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

**CAPO 10. 13. - AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA / DIA AMMINISTRATIVA
PER CARTELLI PUBBLICITARI E STRUTTURE LEGGERE TEMPORANEE AL
SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI**

Art. 10.13.1 - Autorizzazione amministrativa

1. Per l'installazione di "cartelloni pubblicitari" è sempre richiesta la presentazione di DIA ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 31/2002.
2. L'Autorizzazione amministrativa è rilasciata su richiesta dell'avente titolo, dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia riguardo le seguenti opere:
 - apposizione di insegne, targhe e vetrine, qualora interessino immobili che risultano ricompresi in ambiti AS o interessino il sistema insediativo storico; (al di fuori di questa fattispecie si dovrà procedere alla presentazione di semplice Denuncia di inizio attività amministrativa, ai sensi della L. n° 241/1990 e s.m. e i.);
 - arredi esterni temporanei stagionali e facilmente asportabili al servizio di Pubblici esercizi (quali ad esempio: tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...).
 - arredi da giardino con riferimento all'allegato 7 al presente RUE;

Art. 10.13.2 - Procedimento per il rilascio

1. L'Autorizzazione amministrativa è richiesta dal soggetto avente titolo utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale.
2. La richiesta deve essere accompagnata dalla seguente documentazione minima:
 - elaborati grafici progettuali in duplice copia riconducibili al formato UNI A4, rappresentativi dello stato di fatto e dello stato di progetto, con riguardo alla planimetria generale dell'immobile interessato (scala minima 1:500), piante, prospetti e sezioni del nuovo manufatto (scala minima 1:200); in relazione ai cartelloni pubblicitari, insegne, targhe e vetrine, sarà sufficiente produrre un bozzetto a colori (in scala minima 1:20) rappresentativo dell'opera ed una planimetria generale con indicata l'individuazione dell'immobile interessato (scala minima 1:1.000);
 - fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
 - relazione tecnica illustrativa dell'intervento, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, alle destinazioni d'uso e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - schema dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dall'avente titolo, circa l'impegno alla rimozione dell'opera (da predisporre solo nel caso di insegne e cartelloni pubblicitari a carattere temporaneo e arredi esterni temporanei stagionali al servizio di Pubblici esercizi);
 - copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera.
 - polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dei costi relativi allo smontaggio dell'opera ed al ripristino dello stato originario dei luoghi (da predisporre solo nel caso di insegne e cartelloni pubblicitari a carattere temporaneo e arredi esterni temporanei stagionali al servizio di Pubblici esercizi).
3. Entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

4. L'Autorizzazione amministrativa è rilasciata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della relativa richiesta, previa acquisizione di parere da parte della competente Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nei casi ove previsto. Il titolare viene invitato, con lettera raccomandata a.r. a presentarsi presso lo Sportello unico per l'edilizia per il ritiro della Autorizzazione amministrativa. Il ritiro va effettuato dal titolare, o da suo delegato, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito. In mancanza, l'Autorizzazione amministrativa viene archiviata.

5. Il rilascio della Autorizzazione amministrativa è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, determinata con apposita deliberazione, in relazione alla complessità dell'intervento.

Art. 10.13.3 - Efficacia

1. Nell'Autorizzazione amministrativa sono indicati i termini di validità del provvedimento, in relazione alla natura dell'opera.

2. Per l'esecuzione di opere temporanee e stagionali al servizio di pubblici esercizi, l'Autorizzazione amministrativa conserva una validità massima di anni 1 (uno). La sua validità potrà essere ridotta in ragione di prevalenti motivi di interesse pubblico. In questa fattispecie la eventuale proroga concessa alla validità dell'Autorizzazione amministrativa non potrà comunque in ogni caso comportare il superamento del limite di cui sopra. Eventuali nuove richieste potranno essere formulate solo ad intervalli di mesi 3 e comunque dopo aver ripristinato lo stato originario dei luoghi.

3. Per l'apposizione di cartelloni pubblicitari, insegne, targhe e vetrine, l'Autorizzazione amministrativa non prevede un termine di validità specifico.

4. Per la realizzazione di arredi da giardino l'Autorizzazione amministrativa avrà termini di validità definiti dall'Ufficio tecnico in relazione alla natura dell'opera.

5. In generale nel solo caso di installazioni a carattere temporaneo l'Autorizzazione amministrativa conserva una validità massima di anni 1 (uno).

Art. 10.13.4 - Dichiarazione di inizio attività amministrativa

1. La DIA amministrativa è presentata, ai sensi dell'art. 19 della L.n° 241/1990 e s.m. e i., dall'avente titolo, allo Sportello Unico per l'edilizia riguardo le seguenti opere:

- apposizione di insegne, targhe e vetrine, qualora non interessino il sistema insediativo storico.

2. Se vi è obbligo di parere anche da altri Enti, il silenzio-assenso è valido solo se detti parere siano stati già acquisiti.

Art. 10.13.5 - Procedura

1. La DIA amministrativa è presentata dal soggetto avente titolo utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'Ufficio tecnico comunale.

2. La richiesta deve essere accompagnata dalla seguente documentazione minima:



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- elaborati grafici progettuali in duplice copia riconducibili al formato UNI A4, rappresentativi dello stato di fatto e dello stato di progetto, con riguardo alla planimetria generale dell'immobile interessato (scala minima 1:500), piante, prospetti e sezioni del nuovo manufatto (scala minima 1:200); in relazione ai cartelloni pubblicitari, insegne, targhe e vetrine, sarà sufficiente produrre un bozzetto a colori (in scala minima 1:20) rappresentativo dell'opera ed una planimetria generale con indicata l'individuazione dell'immobile interessato (scala minima 1:1.000);
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, alle destinazioni d'uso e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- schema dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dall'avente titolo, circa l'impegno alla rimozione dell'opera (da predisporre solo nel caso di insegne e cartelloni pubblicitari a carattere temporaneo e arredi esterni temporanei stagionali al servizio di Pubblici esercizi);
- copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera.
- polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dei costi relativi allo smontaggio dell'opera ed al ripristino dello stato originario dei luoghi (da predisporre solo nel caso di insegne, targhe e vetrine a carattere temporaneo).

3. Entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In questo caso, il procedimento resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

4. La DIA diventa efficace, al 31° giorno dalla presentazione della documentazione completa.

5. La presentazione della DIA amministrativa è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, determinata con apposita deliberazione, in relazione alla complessità dell'intervento.

Art. 10.13.6 - Efficacia

1. Per l'apposizione di insegne, targhe e vetrine, la DIA amministrativa non prevede un termine di validità specifico.

2. Nel solo caso di installazioni a carattere temporaneo la DIA amministrativa conserva una validità massima di anni 1 (uno).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 10. 14. - REALIZZAZIONE POZZI DI PRELIEVO AD USO DOMESTICO

Art. 10.14.7 - Disposizioni inerenti pozzi di prelievo ad uso domestico

1. I pozzi di prelievo ad uso domestico realizzano prelievo di acqua dal sottosuolo, il cui utilizzo finale deve esclusivamente riguardare i seguenti scopi:

a. consumo umano: l'acqua del pozzo viene utilizzata dal proprietario (o dall'utilizzatore) del terreno su cui esiste il pozzo, per l'uso potabile, o igienico-sanitario in assenza di una rete acquedottistica;

b. annaffiamento di giardino: ovvero superfici adibite a verde (anche condominiale) che devono far parte dell'abitazione del proprietario (o dell'utilizzatore) del terreno su cui esiste il pozzo, o delle parti comuni del condominio;

c. annaffiamento di orti: superficie che può essere sia adiacente che separata dall'abitazione del proprietario (o dell'utilizzatore del terreno) su cui esiste il pozzo, ma la produzione di ortaggi deve essere solo ed esclusivamente destinata a soddisfare le sue esigenze e quelle del suo nucleo familiare, escludendo tassativamente una eventuale commercializzazione del prodotto;

d. abbeveraggio di animali da cortile e/o bestiame: gli animali allevati devono essere solo ed esclusivamente destinati a soddisfare le esigenze del proprietario (o dell'utilizzatore) del terreno su cui esiste il pozzo e quelle del suo nucleo familiare, escludendo tassativamente qualsiasi attività tesa alla commercializzazione degli animali e dei loro derivati.

2. La realizzazione di pozzi ad uso domestico è subordinata alle disposizioni legislative e regolamentari in vigore ed alla pianificazione sovraordinata in vigore e/o adottata. Essa dovrà in ogni caso essere preferibilmente evitata nelle 'Aree di alimentazione delle sorgenti' (art. 28 NTA del PSC). Non possono essere considerati ad uso domestico tutti i pozzi la cui acqua viene utilizzata per un'attività economico-produttiva o con finalità di lucro, quali pozzi per impianti di condizionamento e a pompa di calore, alimentazione di piscine pubbliche e private anche di dimensioni contenute (strutture gonfiabili, rimovibili), parchi acquatici, impianti ittici e di pesca sportiva e quanto assimilabile ad attività ricreative e sportive e in genere tutti gli altri usi che risultano prevalenti e prioritari rispetto a usi domestici anche eventualmente compresenti.

3. E' fatto obbligo a chi intende procedere all'escavazione di pozzi, qualora realizzabili in base alle normative vigenti, di porre gli stessi in sicurezza onde evitare pericoli accidentali per persone o animali (es. delimitazione in muratura o cemento e chiusino in cemento o ferro, chiusino di cemento a raso, ecc.). Sono ammesse delimitazioni in legno con l'obbligo di manutenzione periodica annuale, onde evitare situazioni di pericolo legate alla rottura per usura.

4. La realizzazione dei muri a vista di delimitazione dei pozzi (anche da giardino) è assoggettata a DIA.

Art. 10.14.8 - Procedure

1. Il proprietario (o l'utilizzatore) di un terreno può realizzare per perforazione un pozzo ad uso domestico, nel rispetto delle condizioni enunciate negli articoli precedenti e nel pieno rispetto di tutte le vigenti normative di salvaguardia della risorsa idrica (vincolo idraulico, vincolo idrogeologico, tutela delle risorse idriche sotterranee anche dal punto di vista dell'inquinamento, norme di sicurezza, distanza dai confini secondo le prescrizioni del codice civile, ecc.).



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. L'utente interessato alla perforazione di un pozzo ad uso domestico deve preventivamente comunicare questa intenzione all'Ufficio risorse idriche della Regione Emilia Romagna, sede di Modena, secondo le modalità richieste dall'Ente.

3. La medesima documentazione fornita all'Ufficio risorse idriche della Regione Emilia Romagna, sede di Modena, dovrà essere fornita anche all'Amministrazione Comunale, unitamente ad una autocertificazione di rispetto di tutti i vincoli e le tutele presenti sul territorio.

4. Prima di procedere alla perforazione, l'utente interessato alla perforazione di un pozzo ad uso domestico, oltre a effettuare le comunicazioni necessarie all'Ufficio risorse idriche della Regione Emilia Romagna, sede di Modena, dovrà inoltre comunicare la data di inizio dei lavori di perforazione, e inoltrare, qualora risultino necessari, il nulla osta ai fini idraulici e l'autorizzazione nei riguardi del vincolo idrogeologico all'Amministrazione Comunale.

5. In caso di vicinanza a un corso d'acqua, la perforazione dovrà essere effettuata a non meno di 50 m dal piede dell'argine o dall'alveo.

6. Una volta effettuata la perforazione, l'utente dovrà rispondere ad eventuali ulteriori richieste dell'Ufficio risorse idriche della Regione Emilia Romagna, sede di Modena, nonché inoltrare la medesima documentazione anche all'Amministrazione Comunale. Egli dovrà inoltre produrre e indirizzata al Comune una "Scheda Pozzo" contenente tutti i dati tecnici della perforazione effettuata:

- identificazione del pozzo;
- dati dell'intestatario del pozzo;
- dati tecnici relativi al pozzo; caratteristiche del pozzo;
- equipaggiamento;
- stratigrafia del terreno;
- dati relativi all'utilizzo del pozzo.

CAPO 10. 15. - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 10.15.1 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve presentare al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia la comunicazione di inizio lavori, entro 30 (trenta) giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e la firma del titolare del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e dell'impresa esecutrice. Qualunque variazione dei soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione, completa di:

- dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dal D.Lgs. 494/1996 e s.m. e i..

Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati i lavori di natura edilizia.

Art. 10.15.2 - Allineamenti

1. A seguito di una opportuna visita di controllo, richiesta espressamente dal titolare di permesso di costruire, o di DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

2. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, approvati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

Art. 10.15.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Gli interventi edilizi sono soggetti a controllo da parte dei preposti uffici comunali e, per quanto di competenza, degli uffici competenti dell'ASL.

2. Il permesso di costruire deve sempre essere ritirato prima dell'effettivo inizio dei lavori; in caso contrario, previo sopralluogo, viene applicata una sanzione amministrativa pecuniaria. Copia del permesso di costruire, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, in caso di immobile vincolato, vistati dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, devono essere tenuti in cantiere, ad uso degli incaricati delle verifiche.

3. Il Comune, per mezzo degli uffici competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato con il permesso di costruire, o presentato con la DIA, ed alle norme vigenti in materia.

4. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

5. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. 10.15.4 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm 70 x 100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL, e Casse Edili dell'impresa esecutrice.

2. L'impresa esecutrice, il titolare e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e funzioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme vigenti in materia, relative alle prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; il cantiere deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; devono essere presenti segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dall'impresa esecutrice che ne è responsabile.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il titolare deve presentare apposita domanda per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, per tutta la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

6. Gli uffici addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatti salvi i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 10.15.5 - Ritrovamenti di interesse culturale

1. Qualora, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale e testimoniale il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il Responsabile del cantiere darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, nonché al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle leggi specifiche in materia.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Art. 10.15.6 - Abusi edilizi di minore entità

1. Opere abusive di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, non inerenti immobili vincolati ai sensi di legge, si ritengono sanate, a tutti gli effetti, quando siano trascorsi 10 (dieci) anni dall'ultimazione delle stesse, purché



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza.

2. Nei casi di cui al comma precedente, non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni.

CAPO 10. 16. - CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Art. 10.16.1 - Comunicazione di fine lavori

1. Il titolare di permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, deve comunicare, su apposito modulo, allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro 60 (sessanta) giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e dell'impresa esecutrice, della quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa Edile di appartenenza.

3. Unitamente alla comunicazione di fine lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva, oppure la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto.

4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, limitatamente alla parte di lavori non ultimata, il permesso di costruire o la DIA vengono archiviati per decadenza.

Art. 10.16.2 - Scheda tecnica descrittiva

1. La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del codice penale.

2. La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:

- i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- i livelli dei requisiti cogenti e volontari stabiliti per quel tipo di opera;
- i livelli dei requisiti cogenti e volontari dichiarati in sede di progetto;
- i livelli dei requisiti cogenti e volontari forniti dall'opera realizzata;
- estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.

La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.

3. Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità:

- autocertificazione con la quale un professionista abilitato, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto; oppure è



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- possibile presentare copia semplice del certificato; in alternativa, dichiarazione del professionista abilitato attestante che non sono state eseguite strutture in calcestruzzo armato o metalliche soggette a deposito;
- autocertificazione con la quale il titolare attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile; in alternativa, copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale;
 - autocertificazione del titolare, attestante l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei vigili del fuoco, oppure copia del certificato; in alternativa, dichiarazione del titolare attestante che il certificato di prevenzione incendi è già stato depositato; oppure copia della denuncia presentata al Comando; oppure dichiarazione di un professionista abilitato che il fabbricato o l'attività non sono soggetti alle norme antincendio;
 - dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/1989 e successive modificazioni e integrazioni; oppure dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento alla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - dichiarazione con la quale il professionista assevera che l'intervento eseguito è conforme alla L. 10/1991 e successive modificazioni e integrazioni, sul contenimento dei consumi energetici; in alternativa dichiarazione di conformità degli impianti, predisposta su modello ministeriale e completa di schema degli impianti realizzati e della relazione con tipologia dei materiali utilizzati, nonché, ove previsto, progetto e collaudo;
 - dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L.447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
 - dichiarazione con la quale il titolare dichiara di avere ottenuto l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, oppure dichiarazione di un professionista abilitato che attesta che l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non è necessario, specificandone il motivo;
 - dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore o dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili;
 - documentazione relativa all'impianto e isolamento termico, quando dovuta, oppure dichiarazione del titolare che la documentazione relativa all'impianto e isolamento termico non si allega in quanto già depositata;
 - copia dell'autorizzazione all'insediamento dell'attività da parte dell'ASL, oppure dichiarazione del professionista abilitato che l'autorizzazione all'insediamento dell'attività da parte dell'ASL non si allega, in quanto l'attività non ne è soggetta;
 - ogni altro documento di cui il professionista abilitato assevera la necessità.

4. In caso di nuova costruzione o ampliamento di edificio preesistente, deve essere inoltre allegata idonea documentazione in formato digitale SHP/DXF utilizzata per la Dichiarazione di fabbricato all'Agenzia del Territorio di Modena. In particolare dovrà essere prodotto rilievo celerimetrico utile per l'introduzione del nuovo fabbricato in mappa.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Art. 10.16.3 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia.

In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

2. Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la DIA, o i loro successori o aventi causa.

3. Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati, a pena di irricevibilità, la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

4. Entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia rilascia il certificato, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

5. In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata con la scheda tecnica descrittiva.

6. La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

7. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato, deposita la domanda del Certificato di conformità edilizia e agibilità ed in attesa del sopralluogo, può presentare allo Sportello unico per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti, con la quale si attesta che sono rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello unico per l'edilizia rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo svolto dallo Sportello unico per l'edilizia.

Art. 10.16.4 - Utilizzazione dell'immobile priva di titolo che ne abilita l'uso

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, prive di titolo che ne abiliti l'uso, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare allo Sportello unico per l'edilizia, la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto, oppure la scheda tecnica descrittiva nei rimanenti casi.

3. Se l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare, fissando un termine per la regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

Art. 10.16.5 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi.

2. Tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza), e al 2% nelle misure sul piano verticale (altezza), e comunque non deve essere superiore a cm. 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm.5, in valore assoluto.

3. La tolleranza di cui ai commi precedenti non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi.

Art. 10.16.6 - Controlli

1. Periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, vengono approvati i criteri di scelta e la consistenza di un campione di interventi edilizi da sottoporre a controllo.

2. Nel caso di intervento edilizio compreso nel campione preordinato al controllo, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia comunica agli interessati l'avvio del procedimento di controllo.

3. Il controllo viene effettuato da operatori tecnici dell'Amministrazione comunale, unitamente ad agenti del Corpo di Polizia Municipale. Il soggetto avente titolo è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

**CAPO 10. 17. - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DI NORME DEL
 REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO.**

1. Per la violazione di norme del presente RUE sono da applicare le seguenti sanzioni amministrative:

FATTISPECIE	RIF. ART. RUE	SANZIONE PECUNIARIA (importo in euro)
1.Mancata comunicazione inizio lavori per permesso di costruire	10.15.1	50,00/300,00 E 100,00
2.Mancata comunicazione variazione nominativi sulla comunicazione inizio lavori	10.15.1	25,00/150,00 E 50,00
3.Mancata comunicazione fine lavori	10.16.1	50,00/300,00 E 100,00
4.Comunicazione fine lavori mancante della scheda tecnica descrittiva o della domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuto (la sanzione si applica a decorrere dal sedicesimo giorno dalla data effettiva di fine lavori)	10.16.1-10.16.2	77,00/464,00 (art.21, comma 5, L.R. 31/2002) E 154,00
5.Mancanza di cartello di cantiere	10.15.4	75,00/450,00 E 150,00
6.Cartello di cantiere inesatto o incompleto	10.15.4	37,50/225,00 E 75,00
7.Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	10.15.3	37,50/225,00 E 75,00
8.Violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	10.15.4	50,00/300,00 E 100,00
9.Assenza o inadeguata segnalazione del cantiere	10.15.4	75,00/450,00 E 150,00
10. Inizio lavori prima del ritiro del permesso di costruire	10.15.1	75,00/450,00 E 150,00
11. Presentazione della DIA di variante minore in corso d'opera, dopo l'avvenuta ultimazione lavori del titolo abilitativo originario, ma entro i termini di validità del titolo abilitativo.	10.6.3	50,00/300,00 E 100,00
12. Inosservanza obbligo di mantenimento di edifici e aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	Titolo 3	77,00/464,00 E 154,00
13. Inosservanza di leggi, regolamenti, ordinanze e per tutte le altre violazioni delle norme contenute nel presente Regolamento e non già espressamente sanzionate		77,00/464,00 E 154,00



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevante ai fini penali, né perseguibili ai sensi di legge in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 698/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D. lgs n. 267/00 art. 7 bis integrato dalla legge 3/03 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazioni delle norme.

CAPO 10. 18. - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 10.18.1 - Definizioni

1. Fatti salvi di casi di intervento edilizio gratuito o di intervento edilizio che comporta una riduzione del contributo di costruzione, il soggetto avente titolo al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, qualora intenda realizzare un intervento edilizio oneroso, è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione comprende una quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota relativa al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con il permesso di costruire, mentre è autocalcolato dal soggetto avente titolo, per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con la Denuncia di Inizio Attività.
4. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o di presentazione della DIA.
5. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione, o ratealmente, in conformità agli atti deliberativi tempo per tempo vigenti. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero, o della prima rata unitamente ad una fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia del pagamento delle rate residue, devono essere prodotte al momento del ritiro del permesso di costruire, o al momento della presentazione della DIA. In caso di mancato o ritardato pagamento, verranno applicate le sanzioni di legge.

Art. 10.18.2 - Quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico, in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria va corrisposta, secondo modalità di pagamento stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.
3. "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 E10 della L. 28/1/1977 n. 10 (proposta della G.R. in data 30/9/97 n. 1754)" è stato recepito senza avvalersi della facoltà attribuita ai Comuni in ordine



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

all'appartenenza alla classe ed all'aumento o riduzione del 10% degli oneri di U1 e U2, in quanto per la procedura di calcolo degli oneri di urbanizzazione è descritta dall'Allegato 6 al RUE - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.

Art. 10.18.3 - Quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione

1. La quota di contributo relativa al costo di costruzione va corrisposta, secondo modalità di pagamento stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali.

2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'intervento edilizio da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o della DIA.

La procedura di calcolo del costo di costruzione è descritta dall'Allegato 6 al RUE - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.

Art. 10.18.4 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per:

- a) interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ancorché in quiescenza;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di risanamento conservativo e restauro che non comportino aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'art. 28, comma 1 della L.R. n° 31/2002;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- f) installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi stabiliti dalla normativa specifica in materia, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- h) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) interventi di ristrutturazione o di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- j) impianti, attrezzature ed opere pubbliche o di interesse generale, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune) e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- k) opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- l) interventi da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) interventi riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali e ambientali;
- n) interventi di demolizione di edifici abbandonati, in pessime condizioni statiche, già parzialmente crollati, perciò pericolosi per la sicurezza pubblica, qualora non sussistano le condizioni per il recupero dell'immobile e qualora lo stesso non sia compreso negli edifici vincolati e/o tutelati dal PSC, sia nel territorio rurale che nel territorio urbano.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

- o) Impianti per l'utilizzo dell'energia solare posti a terra con potenza nominale massima superiore ai 20 KW

2. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, si impegni, stipulando una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione, determinati secondo la convenzione - tipo prevista dall'art.31 della L.R. 31/2002 e approvata dalla Regione, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri, ai quali devono uniformarsi le convenzioni comunali.

Art. 10.18.5 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

2. L'incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale, in base ai parametri definiti dalla Regione e in relazione ai tipi di attività produttiva.

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

4. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai comma 1 e 2 del presente articolo, nonché delle opere realizzate nel territorio rurale (consistenti in interventi, anche residenziali, da realizzare in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale) è modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

TITOLO 11 - DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE URBANISTICHE

CAPO 11. 1. - INFRASTRUTTURE URBANISTICHE

Art. 11.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Ai sensi di quanto previsto dal PSC e dall'art.23 dell'Allegato alla legge 20/2000 per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, definibili anche come "opere di urbanizzazione primaria", si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
gli impianti e le reti per lo smaltimento dei reflui e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di 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.

3. Il PSC ha stabilito per ciascun ambito individuato nelle relative schede, la quantità di dotazioni complessive di cui al presente articolo da realizzare e le relative e necessarie prestazioni che esse devono garantire.

4. Il POC/PUA definisce in sede attuativa, nel rispetto delle normative specifiche e delle altre prescrizioni del presente RUE, le caratteristiche delle opere da realizzarsi per assicurarne la sostenibilità.

5. In particolare si ritiene utile richiamare, anche in questa sede, le prescrizioni impartite dal PSC in merito al problema dell'approvvigionamento idrico, di cui all'art. 106 delle NTA del PSC.

CAPO 11. 2. - DOTAZIONI URBANISTICHE

Art. 11.2.1 - Attrezzature e spazi collettivi

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come "opere di urbanizzazione secondaria", si articolano in due livelli:

A) Livello comunale.

Si tratta delle aree e/o degli edifici ed eventuali relative aree di pertinenza destinate ad attrezzature e spazi collettivi quali in particolare:

- a.1 l'istruzione;
- a.2 l'assistenza e i servizi sociali e igienico/sanitari;
- a.3 la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- a.4 le attività culturali, associative e politiche;
- a.5 il culto;



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

a.6 le Attrezzature e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico per attività sportive, ricreative e per il tempo libero; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;

a.7 i Parcheggi pubblici

a.8 le aree destinate a verde pubblico attrezzato ed alla accoglienza di insediamenti per attività ricreative e culturali pubbliche e/o di uso pubblico

B) Livello d'ambito.

Si tratta di aree destinate a:

b.1) aree destinate a verde pubblico attrezzato ed alla accoglienza di insediamenti per attività ricreative e culturali pubbliche e/o di uso pubblico;

b.2) Parcheggi pubblici,

B.3) Pedonali;

che hanno generalmente un bacino d'utenza corrispondente all'Ambito di appartenenza, ma possono arrivare ad avere un'influenza estesa a più ambiti, e che possono concorrere al Sistema delle dotazioni degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendendo in ciò anche le eventuali reti ecologiche urbane.

2. L'attuazione di quanto previsto si esplica attraverso i seguenti parametri:

1) aree di tipo A

Il PSC ha individuato dette aree/attrezzature esistenti e con quelle le relative aree di pertinenza nel territorio urbanizzato (TU), con apposite simbologie

USI AMMESSI: si confermano quelli esistenti: non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso in atto. Nell'ambito del verde pubblico sono inoltre ammessi gli usi U2 (solo in fabbricati esistenti) e U6 (solo in immobili di proprietà pubblica). Nelle aree destinate a parcheggio si applicano le previsioni di cui all'art. 2.3.3 del presente RUE (Legge Tognoli)

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$;

B) $H_{\max} = 6,00 \text{ m}$

C) Rapporto di copertura = 20%

D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 80%

In caso di edifici esistenti su lotti saturi e consentito un incremento un tantum del 30% della S_c esistente.

Dotazioni territoriali

Parcheggi di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno del lotto o, su convenzione di PUA, nelle aree appositamente individuate:

1 mq / 2 mq di S_c .

MODALITA' D'INTERVENTO:

Previa approvazione di PUA nel caso di aree di nuova previsione (in progetto) individuate dal PSC; mediante intervento edilizio diretto in caso di aree già esistenti alla data di approvazione del PSC.

2) aree di tipo B.

USI AMMESSI:= quelli individuati dal PSC. Nell'ambito del verde pubblico sono inoltre ammessi gli usi U2 (solo in fabbricati esistenti) e U6 (solo in immobili di proprietà pubblica). Nelle aree destinate a parcheggio si applicano le previsioni di cui all'art. 2.3.3 del presente RUE (Legge Tognoli)

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

A) Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,05 \text{ mq/mq}$;

B) $H_{\max} = 6,00 \text{ m}$



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

C) Rapporto di copertura = 20%

D) Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata = 80%

MODALITA' D'INTERVENTO:

Previa approvazione di PUA nel caso di aree di nuova previsione (in progetto) individuate dal PSC; mediante intervento edilizio diretto in caso di aree già esistenti alla data di approvazione del PSC.

3. Nei casi previsti dalla vigente legislazione tali indici, sia per le aree di tipo a. che per quelle di tipo b. potranno essere superati, mediante Delibera del Consiglio Comunale d'approvazione in deroga del progetto dell'opera pubblica.

Art. 11.2.2 - Realizzazione/Monetizzazione delle aree destinate a parcheggio

1. Nella generalità dei casi è opportuno che le aree destinate a parcheggio pubblico, nelle quantità previste dalle NTA del PSC, siano realizzate all'interno dei lotti/aree oggetto di intervento.

Quando, al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC/PUA stabilisca motivatamente che gli interessati possono assolvere all'obbligo della loro realizzazione attraverso l'acquisizione e la cessione di aree, individuate dallo stesso PSC/POC/PUA, collocate anche al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, l'intervento dovrà avvenire integralmente a cura e spese degli interessati.

2. E' possibile '*monetizzare*', cioè dare un corrispettivo in denaro in luogo della cessione delle stesse, nei casi in cui, per tutti gli ambiti, l'esiguità della quota di aree da cedere non renda conveniente/opportuna la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

3. Nel Sistema Insediativo Storico, per tutti i tipi di intervento previsti potrà essere concessa su motivata richiesta, la monetizzazione totale della quota di parcheggio pubblico da reperirsi in conseguenza di cambiamenti di destinazioni d'uso e/o aumento di carico urbanistico. La richiesta di monetizzazione potrà essere inoltrata solo nei casi in cui sia evidente l'impossibilità di reperire parcheggi all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato.

4. La predisposizione del POC/PUA di intervento previsti per aree prossime o interne ai centri storici, potrà consentire che, al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, gli interessati assolvano all'obbligo della realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione e privati, attraverso l'acquisizione e la cessione di aree, individuate dallo stesso POC, collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.

5. Per la determinazione dell'onere di monetizzazione delle aree, si rimanda a quanto segue:

- si consentono, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/1998, gli interventi previsti dalla medesima legge anche in assenza del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali previo pagamento di una somma equivalente alla "monetizzazione";
- si stabilisce, ancora in relazione alla fattispecie prevista dall'art. 4 della Legge Regionale 11/98, in mq. 15 la misura minima del posto auto pertinenziale coperto;
- si stabilisce altresì in € 91,32 l'importo al metro quadrato relativo alla monetizzazione del posto auto pertinenziale di cui sopra, derivante dal seguente conteggio:
 - - € 50,00 (analisi dei prezzi per la costruzione di un parcheggio)
 - - € 41,32 (valore delle aree edificabili di maggior pregio, come in premessa specificato);
- si applica al valore sopra stabilito, lo stesso meccanismo di riduzione/aumento in rapporto alle zone del territorio, fissato per gli oneri di urbanizzazione secondaria con



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

le deliberazioni di recepimento delle tabelle parametriche regionali dando atto che attualmente si applica la riduzione stabilita con proprio atto n. 3/2005; in conformità alla specifica Deliberazione della Giunta Municipale.

Art. 11.2.3 - Attuazione

1. Le dotazioni territoriali previste dal PSC possono essere attuate:
 - direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione e/o esproprio come regolato dalla L.R. 19/12/2002 n°37 e s.m. e i., 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/PUA, 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 negli ambiti sopra citati.
 - attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento e gli ambiti di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del PSC; secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC.

Art. 11.2.4 - Dotazioni ecologiche e ambientali – Aree a verde privato

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali, sono costituite "dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità insediativa dell'ambiente urbano, mitigandone e/o compensandone gli impatti negativi".

2. Il presente articolo disciplina gli interventi nelle aree di verde privato esistenti, considerate facenti parte del sistema delle dotazioni ecologiche per la qualità degli insediamenti, che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, come individuate nella cartografia di PSC, e comprese tra quelle normate dalla specifica disciplina di cui agli Art. 59 e 96 delle NTA del PSC.

3. È fatto divieto di diminuire il rapporto di permeabilità esistente sulle stesse se non per tecnicamente documentate esigenze di carattere igienico-sanitario. In tali aree, non sono consentiti interventi di NC, se non ai sensi dell'art. 2.3.3 del presente RUE (Legge Tognoli). E' comunque ammesso sulle aree a verde privato il mantenimento degli usi in essere.

4. È vietato abbattere piante ed alberi, è fatto divieto di alterare il disegno delle aree stesse ed il rapporto con gli edifici esistenti che su di esse gravitano se non per gravi e comprovati motivi di salubrità e salvaguardia della compagine vegetativa esistente. In questo caso dovranno essere mantenuti/ripristinati intatti i parametri vegetazionali preesistenti; tra i quali il rapporto di copertura, il rapporto di permeabilità, la copertura sia arborea che arbustiva, ecc. ecc..

Art. 11.2.5 - Aree di valorizzazione delle dotazioni territoriali e delle dotazioni territoriali e ambientali

1. Si rimanda ai contenuti degli art. 89 comma 3 e 93 c. 14 delle NTA del PSC, nonché ai contenuti dell'Allegato 3 al presente RUE art. 9.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

CAPO 11. 3. - DOTAZIONI TERRITORIALI PER ELETTRODOTTI

Art. 11.3.1 - Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costruiti ed autorizzati con tensione superiore o uguale a 15.000 volt sono strisce o aree di terreno, rappresentate graficamente nelle tavole di PSC Quadro delle invariante tav. 5/6/7/8 ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n° 30 e s.m. e i., e della relativa direttiva per l'applicazione.

2. Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia sono indicative e corrispondono a quelle fissate nella direttiva regionale, in relazione alle caratteristiche delle tipologie degli impianti, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla, come da tabelle sotto riportate.

a) Linee con tensione superiore a 15 KV

KV	Terna singola	Doppia Terna Ottimizzata	Doppia Terna non ottimizzata
380	100 ml	70 ml	150 ml
220	70 ml	40 ml	80 ml
132	50 ml	40 ml	70 ml

b) Linee con tensione pari o inferiore a 15 KV

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia Terna o cavo Ottimizzato	Doppia Terna o cavo non Ott.
Linea aerea in conduttori nudi	20 ml	12 ml	28 ml
Cavo aereo	3 ml	-	4 ml
Cavo interrato	3 ml	-	4 ml

3. Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale.

4. Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, l'obiettivo di qualità minimo da perseguire può essere ridotto a 0,5 micro Tesla. Le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono pertanto, ai sensi della direttiva regionale applicativa, a quelle indicate nelle tabelle sotto riportate:

a) Linee con tensione superiore a 15 KV

KV	Terna singola	Doppia Terna Ottimizzata	Doppia Terna non ottimizzata
380	65 ml	45 ml	95 ml
220	50 ml	25 ml	-
132	30 ml	25 ml	45 ml



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

b) Linee con tensione pari o inferiore a 15 KV

Linee a 15 KV	Terna o cavo singolo	Doppia Terna o cavo Ottimizzato	Doppia Terna o cavo non Ott.
Linea aerea in conduttori nudi	13 ml	10 ml	18 ml
Cavo aereo	2 ml	-	2,5 ml
Cavo interrato	2 ml	-	2,5 ml

5. Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale.

6. Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti l'autorizzazione ai sensi della Legge Regionale 22 febbraio 1993, n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 micro Tesla valutato ai ricettori in prossimità delle destinazioni d'uso descritte al comma precedente, ai sensi dell'art. 13.4 della direttiva regionale.

7. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti è indicativa; esse devono essere sempre determinate sulla base del rilievo del reale posizionamento della linea o della cabina nonché delle tipologie delle stesse.

8. Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui al presente articolo non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere, nonché da adibire ad asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.

TITOLO 12 - CRITERI GENERALI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E/O INTERVENTO SOGGETTI A DISCIPLINA CONSERVATIVA

CAPO 12. 1. - DISPOSIZIONI PER LA GENERALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 12.1.1 - Campo di applicazione

1. Gli interventi edilizi ed in particolare quelli inerenti i recuperi di edifici aventi caratteristiche di pregio storico-architettonico del Sistema insediativo storico, salvo disposizioni particolari e specifiche contenute nel presente Titolo, o eventualmente dettate da Piani e/o Progetti Pubblici approvati per singoli ambiti, sono tenuti al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi.

Art. 12.1.2 - Sterri reinterri e muri di sostegno

1. Nel caso di terreni acclivi e soggetti ad intervento edilizio le operazioni di sbancamento, sterro e reinterro, e ove necessario, dei relativi muri di sostegno, debbono essere eseguite rispettando per quanto possibile l'andamento clivometrico esistente.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

2. In sede di progettazione dovrà essere posta particolare cura ed attenzione alla dimensione, in altezza, dei muri di sostegno, che dovrà sempre essere non superiore a quella strettamente necessaria. I muri dovranno comunque essere tali da inserirsi armoniosamente nell'ambiente circostante e dovranno, in particolare, essere rivestiti in pietra.

3. In alternativa alla realizzazione di muri di sostegno è da valutare e preferire l'utilizzo di sistemi che facciano ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e a minore impatto ambientale (palificate in legno, scarpate armate, ecc.ecc.)

Art. 12.1.3 - Sagome degli edifici, rapporti fra pieni e vuoti, allineamenti

1. La ricostruzione di edifici esistenti, così come pure gli interventi di nuova costruzione, dovranno essere in tutto e per tutto armonizzati con le caratteristiche del tessuto urbano esistente e/o dell'ambito rurale.

2. La ricostruzione di manufatti edilizi esistenti e/o gli interventi di nuova edificazione ove ammessi, nel rispetto delle disposizioni delle NTA del PSC e del presente RUE, devono rispettare criteri basilari in ordine alla riqualificazione e al riordino dell'ambiente urbano:

- per quanto attiene alle sagome degli edifici è richiesto di norma il mantenimento/la realizzazione di corpi di fabbrica in cui i rapporti proporzionali fra altezza e planimetria siano simili o comunque il più possibile prossimi a quelli della tradizione e consuetudine locali, soprattutto quando la localizzazione degli edifici sia su terreno a forte pendenza, in posizione panoramica o comunque ben percepibile;
- per quanto attiene al rapporto fra pieni e vuoti è richiesto di norma il mantenimento/la realizzazione di corpi di fabbrica in cui i caratteri distributivi di facciata e i rapporti fra tamponamenti e 'bucature' siano simili o comunque il più possibile prossimi a quelli della tradizione e consuetudine locali.

In caso di ampliamenti di edifici esistenti a ridosso della viabilità, nei confronti delle strade si considera rispettato l'allineamento prevalente quando l'ampliamento comunque avviene senza che diminuisca l'attuale distanza dalla strada stessa.

Nel caso di sopraelevazioni, l'allineamento prevalente si considera altresì rispettato anche quando le stesse sono realizzate "a filo" della parte sottostante esistente, purché nel rispetto di Norme e Regolamenti vigenti.

3. Potranno essere consentiti e/o prescritti allineamenti stradali degli edifici e/o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente RUE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

4. Fuori dai centri urbani, anche nel caso di nuove costruzioni, è consentito l'allineamento ad edificio/edifici esistente/i lungo la viabilità in caso di comprovata necessità, legata in particolare a: dimostrazione che l'intervento non allineato determini pericolosità legata alla presenza di fenomeni di dissesto; presenza di marcati dislivelli del terreno tali da comportare altrimenti una elevata movimentazione di terreno. In ogni caso al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di ristrutturazione, modesti ampliamenti, realizzazione di costruzioni accessorie (quali autorimesse, purché in aderenza a fabbricati già esistenti), in corrispondenza di insediamenti esistenti situati lungo la viabilità provinciale e comunale; dovranno essere osservate: le distanze minime di rispetto stradale o, in alternativa, l'allineamento prevalente (ove presente); o comunque una distanza minima di 5 m; purché ciò non prefiguri la compromissione delle condizioni di sicurezza della circolazione e di tutela della proprietà stradale. Gli interventi saranno comunque subordinati alla



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

preventiva acquisizione di parere favorevole degli Enti competenti (Provincia di Modena, Comune di Lama Mocogno) e al rispetto di ogni altra disposizione del presente RUE.

5. Gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale nel contesto urbano e/o rurale e dell'armonizzazione con le caratteristiche degli edifici stessi.

Art. 12.1.4 - Coperture e attrezzature tecnologiche in copertura

1. Le coperture, come pure eventuali volumi sporgenti dalle stesse (comignoli, altane, abbaini, ecc.), costituiscono elementi architettonici dell'edificio in quanto pienamente concorrenti alla valutazione estetica della costruzione: pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2. Gli edifici residenziali oggetto di interventi edilizi di recupero e/o nuova costruzione dovranno essere coperti a falde inclinate o a padiglione; possono essere esclusi da tale obbligo fabbricati accessori (pertinenze).

3. Il manto di copertura deve essere realizzato in lastre di arenaria ("piange") o in materiale cotto (coppi e tegole), ovvero con tegole "portoghesi" comunque nel rispetto delle colorazioni comprese nella gamma dei grigi e dei rossi tipiche della tradizione locale. Non sono consentiti manti impermeabilizzanti a vista di qualunque tipo. Particolari strutture lignee in vista dovranno essere conservate nel caso di interventi sull'esistente.

4. Nei Centri storici e negli edifici sottoposti a restauro o risanamento conservativo, in qualunque ambito ricadenti, non sono ammessi camini in lamiera a vista o cemento prefabbricato.

5. Negli edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possano essere installati più apparecchi per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, è obbligatoria la posa in opera di una antenna e di una parabola unica collettiva, o quanto meno su di un unico supporto.

Le antenne e le parabole devono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle condizioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

6. Al fine della salvaguardia degli aspetti paesaggistici ai sensi delle vigenti Leggi, negli ambiti di centro storico e negli edifici, in qualunque ambito ricadenti, sottoposti a restauro o risanamento conservativo, l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, oltre all'osservazione dei disposti di cui al presente articolo, dovrà ispirarsi ai principi del decoro e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Inoltre sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura e quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie su cui prospetta il fabbricato o da con visuali significativi posti sulle strade panoramiche. Le antenne paraboliche dovranno avere di norma le dimensioni massime di 120 cm di diametro per gli impianti collettivi ed 85 cm per quelli singoli ed una colorazione in armonia con il manto di copertura e comunque non impattante dal punto di vista visivo ed ambientale. L'installazione di parabole non conformi ai requisiti del presente comma dovrà essere opportunamente valutata con gli Uffici comunali competenti.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

7. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono essere preferibilmente disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti; se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, debbono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

Art. 12.1.5 - Canali di gronda pluviali e lattonerie

1. 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 solo transitoriamente situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale.

3. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio storico-architettonico nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tal caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per una altezza di almeno metri 2.00.

4. Canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere concorrono anch'essi alla valutazione estetica globale della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve essere coordinata ai diversi elementi e materiali dell'edificio cui appartengono, preferibilmente in una ristretta gamma di colori scuri, in modo da meglio consentire un armonico inserimento degli edifici stessi nel contesto urbano o ambientale.

Art. 12.1.6 - Paramenti murari di facciata ed intonaci di finitura

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si deve evitare di norma la scrostatura dell'intonaco, lasciando il sottostante paramento murario a vista, nel caso di pareti originariamente intonacate. Analogamente si deve evitare di norma, l'intonacatura di paramenti originariamente a vista.

2. Dovranno inoltre essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio; la relativa sostituzione è ammessa solo in caso di comprovata difficoltà tecnico-economica per il loro integrale consolidamento e recupero. In tali interventi si dovrà inoltre limitare il più possibile la realizzazione di nuove aperture, che dovranno comunque assicurare un efficace armonizzazione d'insieme.

3. Nei nuovi interventi è richiesto di norma l'uso di paramenti esterni in sasso faccia a vista o di intonaco tinteggiato a calce. Non è in genere ammesso l'impiego del cemento armato faccia a vista. Ove particolari problemi tecnici ne rendano necessario l'utilizzo, potrà essere richiesta, su parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, l'adozione di specifici accorgimenti (tinteggio, schermature, ecc.) onde non arrecare pregiudizio ai valori ambientali e paesaggistici della zona di intervento .

4. La scelta dei colori delle tinteggiature deve essere orientata verso la gamma delle tinte tradizionalmente utilizzate nella zona, con particolare riferimento alle tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate e composte, con preferenza verso colori tenui, pastello su tutto il territorio comunale, da concordarsi preventivamente con



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

l'Ufficio Tecnico Comunale. Non potrà essere utilizzato il colore bianco. I colori dovranno avere riguardo rispetto al contesto in cui si inseriscono. Per gli edifici vincolati la Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio si esprime puntualmente. Per le costruzioni in legno sono ammesse tutte le tonalità riconducibili alle differenti essenze. Eventuali altre colorazioni dovranno essere approvate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

5. Edifici con prospetti architettonicamente unitari devono essere tinteggiati in modo omogeneo e/o armonico; dette caratteristiche vanno mantenute anche qualora gli interventi di tinteggiatura avvengano in tempi diversi. Gli interventi di tinteggiatura o rivestimento parziale, che modifichino l'aspetto esterno di edifici esistenti, non sono ammessi se non nel caso in cui i materiali sostituiti non pregiudichino l'immagine unitaria e la congruenza dell'edificio.

6. I materiali da impiegare per la finitura dei prospetti degli edifici come pure i rispetti colori, devono essere opportunamente indicati nei progetti allegati alla domanda di rilascio di titoli abilitativi all'intervento e devono essere di tipo tradizionale; non sono in ogni caso ammessi rivestimenti esterni con piastrelle.

Art. 12.1.7 - Elementi decorativi, serramenti, infissi, ringhiere

1. Per i basamenti, gli angoli in pietra e gli eventuali elementi decorativi di facciata originari presenti (piattabande, archivolti, marcapiani, ecc.) si dovrà procedere alla conservazione e alla valorizzazione, nonché a manutenzione periodica ai fini di salvaguardarne l'integrità.

2. Eventuali sostituzioni in edifici esistenti o introduzioni di nuovi elementi decorativi in edifici di nuova costruzione saranno possibili soltanto con sistematico coordinamento dei diversi elementi e materiali utilizzati, e dovranno privilegiare l'utilizzo di materiali, tecnologie e colori tradizionali.

3. E' fatto divieto di utilizzare per singole unità immobiliari, serramenti contrastanti per tipologia e colore con quelli dell'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare stessa. Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici esistenti non è ammessa l'installazione di doppi vetri esterni.

4. La chiusura di logge o balconi realizzata con vetrate fisse, ove possibile nel rispetto dei parametri urbanistici previsti delle Norme di PSC, sarà consentita su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio solo se l'intervento viene realizzato in maniera coordinata per l'intero edificio e utilizzando comunque infissi che per materiale e colore non creino dissonanze con l'originale.

5. In caso di nuove costruzioni o ricostruzione di edifici preesistenti sono in ogni caso vietati infissi in plastica, in alluminio anodizzato di colore oro e argento e gli avvolgibili e sono generalmente da preferirsi le tipologie costruttive tradizionali, in legno naturale o verniciato con colori tradizionali.

6. Gli interventi di sostituzione parziale di serramenti o ringhiere, che modifichino l'aspetto esterno di edifici esistenti, sono ammessi solo se non pregiudicano l'immagine unitaria e la congruenza dell'edificio.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

7. Elementi originari in ferro caratteristici, quali inferriate, ringhiere, ecc., dovranno essere conservati ed eventualmente integrati o sostituiti con elementi similari. Non sono comunque ammesse ringhiere zincate a vista.

Art. 12.1.8 - Criteri di intervento specifici per gli interventi su fabbricati soggetti a disciplina conservativa

1. Fermo restando quanto prescritto dalle Norme di PSC e dalle altre disposizioni generali del presente RUE, gli interventi sui fabbricati compresi nei Centri storici o comunque sottoposti a disciplina conservativa (RRCA, RRCB, RRCC, RT) sono tenuti al rispetto dei seguenti specifici criteri ed indirizzi:

a) Criteri di intervento sulle strutture portanti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Le murature realizzate con tecniche costruttive tipiche della zona montana (sasso, residui di antiche strutture lignee, ecc.) dovranno essere consolidate e lasciate a vista.

Per il recupero delle murature esistenti con paramento in sasso a vista dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cucisciuci", mentre nel caso di murature in mattoni intonacate, oltre a queste, potranno essere impiegate reti di cucitura armate, tiranti in acciaio e iniezioni di miscele cementizie. Sono assolutamente da evitare i rivestimenti in lastre di pietra tagliata e/o a filaretto.

b) Criteri di intervento sulle strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

La sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando queste non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.

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 tecnologie moderne (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

c) Criteri di intervento su archi e volte

Gli archi e le strutture a volta dovranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rinfianchi cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

Dovrà in ogni caso essere garantita la completa reversibilità degli interventi di irrigidimento effettuati.

d) Criteri di intervento sulle strutture di collegamento verticale

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti negli edifici sottoposti a *restauro o risanamento conservativo* devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originario.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione e rivestimento originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

e) Criteri di intervento sulle strutture di copertura

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

La sostituzione della struttura lignea di copertura con elementi laterocementizi è ammessa esclusivamente quando questa non rivesta un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento per il precario stato di conservazione. Le porzioni di copertura a vista (sporti, cornicioni, ecc.) dovranno essere ripristinate comunque in legno.

Non sono ammessi corpi tecnici che fuoriescano al di sopra delle falde di copertura.

f) Criteri di intervento sui manti di copertura

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura originari, in caso di necessità di rifacimento parziale o totale è d'obbligo l'impiego di materiali ed elementi dello stesso tipo di quelli sostituiti.

Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di manti di copertura in materiale non tradizionale è prescritta la sostituzione con coppi o tegole tipici della tradizione locale.

I comignoli esistenti devono essere conservati o ripristinati utilizzando materiali e fogge tradizionali.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purchè questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Non è autorizzata più di una antenna televisiva per ciascuna unità edilizia.

g) Criteri di intervento sui cornicioni

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti. In caso di rifacimento, la realizzazione del nuovo cornicione deve rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quello originale, utilizzando tecniche a materiali ad esso conformi.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame.

h) Criteri di intervento sulle aperture

Finestre, porte e portoni devono mantenere le caratteristiche preesistenti.

Quando ammesse, le nuove aperture o le modifiche alle aperture esistenti dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, nonchè impiegando gli stessi materiali.

i) Criteri di intervento sui paramenti esterni e gli intonaci

Gli interventi di ripristino degli intonaci esistenti dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale, quali in particolare gli intonaci a calce, che risultano più congruenti con le vecchie strutture in laterizio o in sasso, in considerazione delle caratteristiche meccaniche ed igroscopiche della calce.

l) Criteri di intervento per i tinteggi esterni

Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate preferibilmente a base di latte di calce e terre naturali nei colori tipici del repertorio della tradizione locale.

I tinteggi a base di silicati potranno convenientemente essere impiegati su intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, anche in relazione all'eventuale buono stato di conservazione degli intonaci stessi.



REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO TESTO COORDINATO CON VARIANTE N.2/13 - APPROVAZIONE

Quando siano rinvenibili e riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Nel caso di più unità edilizie contigue, dovranno essere adottate colorazioni differenziate rispettando la scansione delle suddette unità. Dovranno inoltre essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

m) Criteri di intervento sugli infissi esterni

E' prescritto il mantenimento degli infissi lignei esistenti, ovvero la loro sostituzione nel caso di degrado degli stessi con altri analoghi di tipo tradizionale in legno.

Gli infissi esistenti e quelli di nuovo inserimento dovranno essere tinteggiati nei colori del repertorio tradizionale locale.

Ove esistenti, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con infissi lignei del tipo sopra descritto.

n) Criteri di intervento sugli elementi in ferro

Inferriate, ringhiere, cancelli di pregio dovranno essere conservati e ripristinati, ovvero sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale.

o) Criteri di intervento sugli elementi in pietra da taglio

Quando esistenti, portali, archi; architravi, riquadrature di finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, cornici, ecc. devono essere conservati e restaurati.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di conservazione e recupero per il precario stato di mantenimento, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

p) Criteri di intervento sugli elementi decorativi

Gli elementi originali di carattere decorativo devono essere conservati e restaurati. In particolare, si prescrive la conservazione dei seguenti elementi, indipendentemente dalle rispettive caratteristiche di inserimento nelle strutture edilizie: decorazioni lapidee, iscrizioni scolpite, inferriate, edicole, statue e statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre riportanti iscrizioni o datazioni, fontane, fontanelle, muri di recinzione in sasso o in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, iscrizioni e decorazioni pittoriche ad affresco, camini originari, mensole decorative, ecc.