



# Comune di Torrile

Provincia di Parma

Regione Emilia Romagna

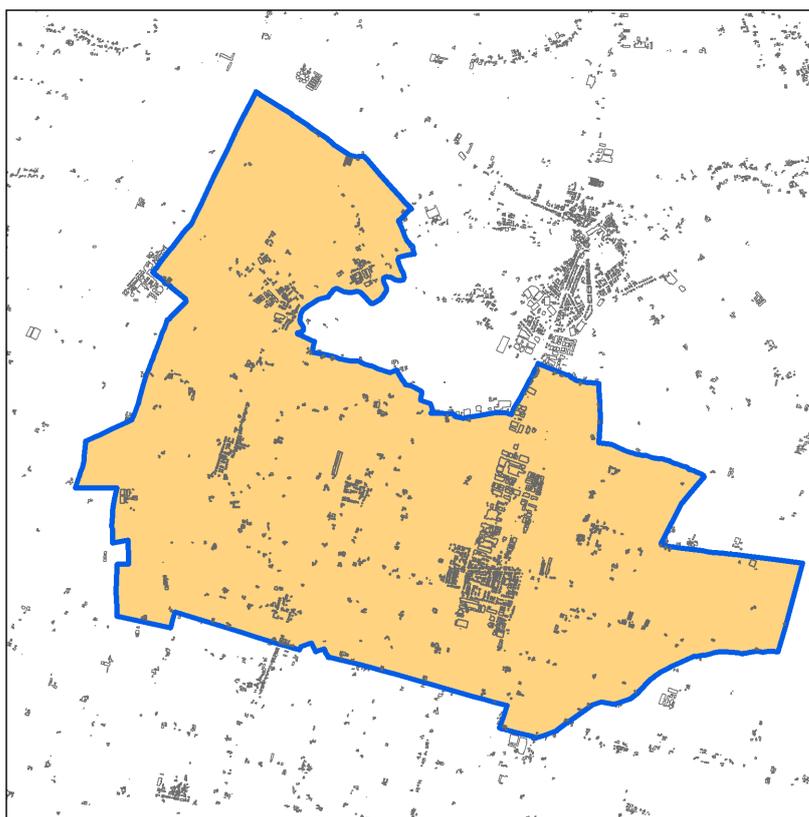


Arch. Luca Pagliettini  
Arch. Gianfranco Pagliettini

**Progettisti:**

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### VARIANTE SPECIFICA RUE I\_2017



APPROVATO CON DELIBERA DI  
CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 08/02/2018

Titolo elaborato  
**Norme di attuazione  
(integrate con gli attuali allegati  
1- Definizioni e  
2- Procedure)**

Scala

Codice elaborato

**RUE\_N**

Data

Gennaio 2018

**Sindaco**

Alessandro Fadda

**Ufficio Tecnico**

Corrado Zanelli  
Cinzia Grimaldi  
Alessia Benocchi

**Progettisti:**

Arch. Luca Pagliettini  
Arch. Gianfranco Pagliettini

# RUE

**E**

Comune di Torrile  
Comune di Torrile

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0001531/2018 del 31/01/2018

Firmatario: LUCA PAGLIETTINI





**COMUNE DI TORRILE**  
PROVINCIA DI PARMA

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**NORME TECNICHE**

Variante I\_2017

**TESTO COORDINATO**

- Regolamento Urbanistico Edilizio (traduzione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della LR. 20/2000 (art.43, comma 5)) approvato con delibera C.C. n°37 il 10.03.2010;
- Variante RUE I\_2005 approvata con delibera C.C. n°22 il 19.07.2007;
- Variante RUE I\_2010 approvata con delibera C.C. n°37 il 10.03.2010;
- Variante RUE II\_2010 approvata con delibera C.C. n°42 il 22.06.2010;
- Variante RUE III\_2010 approvata con delibera C.C. n°43 il 22.06.2010;
- Variante RUE IV\_2010 approvata con delibera C.C. n°44 il 22.06.2010;
- Variante RUE V\_2010 approvata con delibera C.C. n°45 il 22.06.2010;
- Variante RUE VI\_2010 approvata con delibera C.C. n°75 il 25.10.2010;
- Variante RUE I\_2011 approvata con delibera C.C. n°63 il 24.11.2011;
- Variante RUE I\_2012 approvata con delibera C.C. n°12 il 06.02.2012;
- Variante RUE II\_2012 approvata con delibera C.C. n°78 il 18.10.2012;
- Variante RUE I\_2013 approvata con delibera C.C. n°76 il 21.11.2013;
- Variante RUE I\_2014 approvata con delibera C.C. n°73 il 22.12.2014;
- Variante RUE I\_2015 approvata con delibera C.C. n°92 il 12.11.2015;
- Variante RUE II\_2015 approvata con delibera C.C. n°92 il 12.11.2015;
- Variante RUE III\_2015 approvata con delibera C.C. n° il 17.12.2015;
- Variante RUE IV\_2015 approvata con delibera C.C. n° il 17.12.2015;
- Variante RUE I\_2017 adottata con delibera C.C. n°46 il 05.09.2017;



## Recepimento dello Schema di Regolamento Edilizio-Tipo di cui alla DGR.922/2017 e smi. .... 7

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>11</b>
Capo I – Generalità.....	11
Art. 01 - Finalità delle norme e applicazione del Piano .....	11
Art. 02 – Norme Generali.....	11
Art. 03 – Edificabilità .....	11
Art. 04 – Elaborati del RUE e del POC.....	11
Capo II – Indici urbanistici ed edilizi.....	12
Art. 05 – Descrizione degli indici edilizi e parametri .....	12
Art. 06 – Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi.....	12
<b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>15</b>
Capo I .....	15
Art. 07 – Classificazione del territorio comunale .....	15
Capo II – Ambiti urbani consolidati .....	16
Art. 08 – Destinazioni d’uso .....	16
Art. 09 – Immobili di valori storico-architettonico e storico-testimoniale.....	16
Art. 10 – Ambiti edificati o parzialmente edificati di completamento .....	19
Art. 11 – Ambiti a verde privato .....	21
Art. 12 – Ambiti da riqualificare.....	21
Capo III – Ambiti per nuovi insediamenti .....	22
Art. 13 – Ambiti per nuovi insediamenti .....	22
Capo IV – Ambiti specializzati per attività produttive .....	22
Art. 14 – Destinazioni d’uso .....	22
Art. 15 – Ambiti destinati ad attività industriali ed artigianali .....	22
Art. 16 – Ambiti per attività industriali ed artigianali esistenti di Completamento .....	22
Art. 17 – Ambiti a servizio di attività produttive (aree cortilizie e a verde privato).....	24
Art. 18 – Ambiti per attività produttive da riqualificare.....	24
Art. 19 – Ambiti per attività terziarie, ricettive e pubblici esercizi di completamento.....	24
Art. 20 – Ambiti per nuove attività produttive .....	24
Art. 20 bis – Poli funzionali .....	24
Capo V – Territorio rurale.....	25
Art. 21 – Disposizioni generali.....	25
Art. 22 – Attività ammesse nel territorio rurale.....	26
Art. 23 – Ambiti rurali di valore naturale ed ambientale .....	37
Art. 23bis –(Abrogato) .....	37
Art. 24 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.....	37
Art. 25 – Aree di tutela idromorfologica .....	38
Art. 25 bis – Dossi di pianura .....	38
Art. 26 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola .....	38
Art. 27 – Ambiti agricoli periurbani .....	38
Art. 27 bis – Ambiti agricoli normali.....	38
Art. 28 – Aree di rispetto cimiteriale (Abrogato) .....	38
Art. 29 – Aree ed elementi della centuriazione .....	38
Art. 29 bis – Zone a Protezione Speciale (ZPS) (Abrogato) .....	39
Art. 29 ter – Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004 (Abrogato) .....	39
Capo VI – Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti .....	40
Art. 30 – Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano.....	40
Art. 31 – Parametri per la determinazione del valore urbano ed extraurbano .....	41
Tabella D.....	43
Art. 32 – Servizi tecnici.....	47
Art. 33 – Servizi del sistema idraulico e mitigazione del rischio idraulico del territorio .....	47
Art. 34 – Residenze speciali ed attività sociali di interesse territoriale .....	47
Art. 34 bis – Architettura sostenibile a risparmio energetico .....	48
Capo VII – Attrezzature e spazi collettivi di interesse locale .....	49
Art. 35 – Attrezzature scolastiche .....	49
Art. 36 – Attrezzature di interesse comune .....	49

Art. 37 – Verde pubblico attrezzato .....	49
Art. 38 – Parcheggi pubblici e parcheggi di pertinenza.....	49
Art. 39 – Parcheggi di pertinenza delle attività di commercio al minuto.....	50
Capo VIII – Infrastrutture per la mobilità .....	52
Art. 40 – Viabilità stradale e ferroviaria.....	52
Art. 40bis – Distributori di carburante.....	53
Art. 41 – Tracciati storici e maestà .....	54
<b>TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO E NORME FINALI.....</b>	<b>55</b>
Capo I – Modalità di attuazione .....	55
Art. 42 – Modalità di attuazione del piano.....	55
Capo II – Varie e finali .....	57
Art. 43 – Recupero dei sottotetti .....	57
Art. 44 – Strade locali e interne esistenti al momento di adozione del piano e loro modifiche .....	57
Art. 45 – Edifici accessori in zone edificate.....	57
Art. 46 – Allineamenti planoaltimetrici .....	57
Art. 47 – Edificazione in aree non contigue .....	57
Art. 48 – Accessi carrai.....	57
Art. 49 – Mutamento di destinazioni d’uso .....	58
Art. 50 – Interventi urbanistici preventivi .....	58
Art. 51 – Attività di artigianato di servizio e altre attività manifatturiere .....	58
Art. 52 – Fasce di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti (Abrogato) .....	59
Art. 53 – abrogato.....	59
Art. 54 – Interventi soggetti a relazione geologica e locali interrati.....	59
Art. 55 – Aree di rispetto dei depuratori (Abrogato) .....	59
Art. 56 – Classificazione acustica .....	59
Tabella B.....	61
Art. 57 – Attività ludico-ricreative con problematiche d’impatto sociale .....	62
<b>ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI .....</b>	<b>63</b>
1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	65
Art. 1.1. Sagoma.....	65
Art. 1.2. Volume totale .....	65
Art. 1.3. Area di sedime, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione .....	65
Art. 1.4. Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP).....	65
Art. 1.7. Quota al suolo .....	65
Art. 1.8. Quota massima e altezza da terra .....	66
Art. 1.9. Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	66
Art. 1.10. Altezza utile Hu .....	66
Art. 1.11. Altezza del fronte .....	66
Art- 1.12. Altezza lorda.....	66
Art. 1.13. Superficie lorda .....	66
Art. 1.14. Dotazioni minime e massime di Sa .....	66
Art. 1.15. Superficie Complessiva (SC).....	67
Art. 1.16 Superficie catastale (Sca).....	67
Art. 1.17. Altre definizioni .....	67
2. DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	70
Art. 2.1. Superficie minima di intervento (S.min).....	70
Art. 2.2. Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti .....	70
Art. 2.3. Carico urbanistico .....	70
Art. 2.4. Potenzialità edificatoria.....	70
Art. 2.5. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	70
Art. 2.6. Densità territoriale .....	71
Art. 2.7. Densità fondiaria.....	71
Art. 2.8. Area dell’insediamento (Ai) .....	71
3. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	72
Art. 3.1. Intervento .....	72
Art. 3.2. Tipi di intervento.....	72
4. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....	73
Art. 4.1. Casistica degli usi del territorio.....	73

Art. 4.2. Uso esistente .....	77
<b>5. DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>79</b>
Art. 5.1 Azienda agricola.....	79
Art. 5.2 Impresa agricola .....	79
Art. 5.3 Unità fondiaria agricola o "unità poderale agricola" (UFA).....	79
Art. 5.4 Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) .....	79
Art. 5.5 Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	79
Art. 5.6 Centro aziendale .....	79
Art. 5.7 Attività agricole.....	79
Art. 5.8 Attività agricole connesse .....	79
Art. 5.9 Unità colturale (UC) .....	80
Art. 5.10 Attività agromeccanica (AAGR).....	80
Art. 5.11 Imprenditore agricolo (IA) .....	80
Art. 5.12 Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP).....	80
Art. 5.13 Coltivatore Diretto (Cd) .....	80
Art. 5.14 Produttori Agricoli (PA).....	80
Art. 5.15 Unità Lavorativa Uomo .....	80
Art. 5.16 Serra .....	80
Art. 5.17 Serra aziendale .....	81
Art. 5.18 Serra di tipo industriale .....	81
Art. 5.19 Allevamento domestico.....	81
Art. 5.20 Allevamenti zootecnici .....	81
Art. 5.21 Allevamento zootecnico intensivo .....	81
Art. 5.22 Allevamento industriale .....	81
Art. 5.23 Unità di Grosso Bovino (UGB) .....	82
Art. 5.24 Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA).....	82
Art. 5.25 Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).....	82
Art. 5.26 Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole .....	82

**ALLEGATO 2 – PROCEDURE .....** **83**

**I - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI .....** **85**

Capitolo I - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI.....	85
Art. 1 Oggetto del Regolamento Urbanistico-All 2.....	85
Art. 2 Contenuti e suddivisione della materia .....	85
Capitolo II - DELLA COMMISSIONE per la qualità architettonica ed il paesaggio .....	85
Art. 3 Composizione e nomine .....	85
Art. 4 Competenze e funzionamento.....	86
Art. 5 Funzionamento e pubblicità (abrogato) .....	86
Art. 6 Commissione edilizia Integrata (abrogato).....	86
Art. 7 Proposte e consuntivo (abrogato) .....	86
Capitolo II bis – DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA.....	86
Art. 5 Sportello unico per l'edilizia .....	86
Capitolo III - DEL certificato di conformità edilizia ed agibilità.....	87
Art. 6 Definizione .....	87
Art. 7 Richiesta del C.D.U. ....	87
Art. 8 Rilascio del C.D.U. ....	87
Capitolo IV – DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA .....	87
Art. 9 Definizione e richiesta .....	87
Art. 10 Procedura.....	87
Capitolo V – DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	88
Art. 11 Interventi soggetti a permesso di costruire .....	88
Art. 12 Titolarità.....	88
Art. 13 Richiesta e documenti (Abrogato) .....	88
Art. 14 Elaborati di progetto (Abrogato).....	88
Art. 15 Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela (Abrogato) .....	88
Art. 16 Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale (Abrogato) .....	88
Art. 17 Controllo dei progetti (Abrogato).....	88
Art. 18 Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (Abrogato).....	89
Art. 19 Rilascio e ritiro .....	89

Art. 20 Decadenza (Abrogato).....	89
Art. 21 Permesso di costruire in deroga .....	89
Art. 22 Pubblicità e responsabilità .....	89
Art. 23 Trasferimento .....	89
Art. 24 Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione .....	89
Art. 25. Contributo afferente al costo di costruzione .....	89
Capitolo VI - DEI TITOLI ABILITATIVI .....	89
Art. 26 Titoli abilitativi .....	89
Art. 27 Attività edilizia libera e intervento soggetti a comunicazione .....	89
Art. 27 Richiesta, documentazione e procedure.....	90
Capitolo VII - DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E IN ALTRE PARZIALMENTE PIANIFICATE .....	90
Art. 29 Attività edilizia in aree parzialmente pianificate .....	90
Capitolo IX - DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	90
Art. 30 Comunicazione di inizio lavori .....	90
Art. 31 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	90
Art. 32 Conduzione del cantiere e pubblica incolumità .....	91
Art. 33 Ritrovamenti archeologici .....	91
Art. 34 Varianti .....	91
Capitolo X - DELLA CONCLUSIONE DELLE OPERE .....	92
Art. 36 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato .....	92
Art. 37 Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.....	92
Art. 38 Verifiche analitiche a campione .....	92
Capitolo XI - DELLE PRESCRIZIONI TECNICHE .....	92
Art. 39 Definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi.....	92
Art. 40 Esigenze, requisiti e prestazioni tecniche .....	92
Art. 41 Indirizzi di qualità architettonica.....	93
Art. 42 Manutenzione delle aree e delle costruzioni .....	93
Art. 43 Tolleranza esecutiva.....	93
Art. 44 Allineamenti.....	93
Art. 45 Numeri civici.....	94
Art. 46 Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse.....	94
Capitolo XII - DELLE DISPOSIZIONI FINALI .....	94
Art. 47 Validità ed efficacia .....	94
Art. 48 Richiesta in sanatoria .....	94
Art. 49 Dichiarazione di inabitabilità .....	94
Art. 50 Utilizzazione abusiva .....	95
Art. 51 Riferimento normativo generale .....	95

## **Recepimento dello Schema di Regolamento Edilizio-Tipo di cui alla DGR.922/2017 e smi.<sup>1</sup>**

La presente "Tavola di Corrispondenza" costituisce conformazione del RUE allo Schema di Regolamento Edilizio-Tipo ai sensi della lett.b), comma 2, art.2 della DGR.922/2017.

In attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del Regolamento Edilizio da realizzare nell'ambito dell'adozione degli strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale in via di approvazione (progetto di legge d'iniziativa della Giunta n. 4223, in corso di esame da parte dell'Assemblea legislativa regionale), si provvede pertanto alla integrazione, in testa all'attuale RUE, di una Tavola di corrispondenza che riproduce l'indice generale del Regolamento Edilizio-Tipo, e riporta, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, l'indicazione delle corrispondenti sezioni e articoli e delle relative pagine dell'attuale Regolamento Edilizio.

<b>Regolamento Edilizio Tipo (Allegato I-DGR.922/2017)</b>	<b>Regolamento Urbanistico Edilizio – Comune di Torrile</b>
<p><b>PARTE PRIMA</b> <b>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA</b> <b>GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b></p>	<p><b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> <u>Capo I – Generalità</u> Art. 01 - Finalità delle norme e applicazione del Piano Art. 02 – Norme Generali Art. 03 – Edificabilità Art. 04 – Elaborati del RUE e del POC <u>Capo II – Indici urbanistici ed edilizi</u> Art. 05 – Descrizione degli indici edilizi Art. 06 – Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi Art. 47 – Edificazione in aree non contigue</p>
<p><i>a) le definizioni tecniche uniformi (di cui all'Allegato II della DGR.922/2017);</i></p>	<p><b>ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI</b> <u>1. Definizione dei parametri edilizi</u> Art. 1.1. Sagoma e Sagoma planivolumetrica Art. 1.2. Sagoma fuori terra e Volume totale Art. 1.3. Area di sedime, superficie occupata e rapporto di occupazione Art. 1.4. Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile Art. 1.7. Quota al suolo Art. 1.8. Quota massima e altezza da terra Art. 1.9. Numero di piani di un edificio Art. 1.10. Altezza utile Art. 1.11. Altezza utile netta e Altezza utile netta media o virtuale Art- 1.12. Altezza lorda dei piani Art. 1.13. Superficie lorda Art. 1.14. Dotazioni minime e massime di Sa Art. 1.15. Superficie Complessiva Art. 1.16 Superficie catastale Art. 1.17. Altre definizioni <u>2. Definizione di termini, parametri e indici urbanistici</u> Art. 2.1. Superficie minima di intervento Art. 2.2. Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti Art. 2.3. Carico urbanistico Art. 2.4. Potenzialità edificatoria Art. 2.5. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento Art. 2.6. Densità territoriale Art. 2.7. Densità fondiaria Art. 2.8. Area dell'insediamento <u>5. Definizioni per il territorio rurale</u> Art. 5.1 Azienda agricola Art. 5.2 Impresa agricola Art. 5.3 Unità fondiaria agricola o "unità poderale agricola" (UFA) Art. 5.4 Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF) Art. 5.5 Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Art. 5.6 Centro aziendale Art. 5.7 Attività agricole Art. 5.8 Attività agricole connesse Art. 5.9 Unità colturale (UC) Art. 5.10 Attività agromeccanica (AAGR) Art. 5.11 Imprenditore agricolo (IA) Art. 5.12 Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP) Art. 5.13 Coltivatore Diretto (Cd) Art. 5.14 Produttori Agricoli (PA) Art. 5.15 Unità Lavorativa Uomo Art. 5.16 Serra</p>

<sup>1</sup> Adeguamento inserito in sede di Variante I\_2017

	<p>Art. 5.17 Serra aziendale  Art. 5.18 Serra di tipo industriale  Art. 5.19 Allevamento domestico  Art. 5.20 Allevamenti zootecnici  Art. 5.21 Allevamento zootecnico intensivo  Art. 5.22 Allevamento industriale  Art. 5.23 Unità di Grosso Bovino (UGB)  Art. 5.24 Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)  Art. 5.25 Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)  Art. 5.26 Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole</p>
<p><i>b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;</i></p>	<p><b>TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO E NORME FINALI</b>  <u>Capo II – Varie e finali</u>  Art. 49 – Mutamento di destinazioni d'uso  <b>ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI</b>  <u>3. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi</u>  Art. 3.1. Intervento  Art. 3.2. Tipi di intervento  <u>4. Definizione degli usi del territorio</u>  Art. 4.1. Casistica degli usi del territorio  Art. 4.2. Uso esistente</p>
<p><i>c) le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato III della DGR.922/2017), che attengono:</i></p> <p><i>c.1. al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;</i></p> <p><i>c.2. ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:</i></p> <p><i>c.2.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;</i></p> <p><i>c.2.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);</i></p> <p><i>c.2.3. alle servitù militari;</i></p> <p><i>c.2.4. agli accessi stradali;</i></p> <p><i>c.2.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;</i></p> <p><i>c.2.6. ai siti contaminati;</i></p> <p><i>c.3. alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;</i></p> <p><i>c.4. alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.</i></p>	<p><b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>  <u>Capo V – Territorio rurale</u>  Art. 25 – Aree di tutela idromorfologica  Art. 25 bis – Dossi di pianura  Art. 29 – Aree ed elementi della centuriazione  <u>Capo VI – Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti</u>  Art. 33 – Servizi del sistema idraulico e mitigazione del rischio idraulico del territorio  <u>Capo VIII – Infrastrutture per la mobilità</u>  Art. 40 – Viabilità stradale e ferroviaria  Art. 41 – Tracciati storici e maestà  <b>TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO E NORME FINALI</b>  <u>Capo II – Varie e finali</u>  Art. 43 – Recupero dei sottotetti  Art. 48 – Accessi carrai  Art. 54 – Interventi soggetti a relazione geologica e locali interrati  Art. 56 – Classificazione acustica  <b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo V – Del permesso di costruire</u>  Art. 11 Interventi soggetti a permesso di costruire  Art. 12 Titolarità  Art. 19 Rilascio e ritiro  Art. 21 Permesso di costruire in deroga  Art. 22 Pubblicità e responsabilità  Art. 23 Trasferimento  <u>Capitolo VI - Dei titoli abilitativi</u>  Art. 26 Titoli abilitativi  Art. 27 Attività edilizia libera e intervento soggetti a comunicazione  Art. 27 Richiesta, documentazione e procedure  <u>Capitolo VII - Dell'attività edilizia libera e in altre parzialmente pianificate</u>  Art. 29 Attività edilizia in aree parzialmente pianificate</p>
<p><i>d) la modulistica edilizia unificata (di cui all'Allegato IV della DGR.922/2017);</i></p>	
<p><b>PARTE SECONDA  DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI  COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b></p>	
<p><b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b></p>	<p><b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <b>PARTE PRIMA - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>  <b>I - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI</b>  <u>Capitolo I - Delle disposizioni generali</u>  Art. 1 Oggetto del Regolamento Urbanistico-All 2  Art. 2 Contenuti e suddivisione della materia  Art. 51 Riferimento normativo generale</p>
<p><b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</b></p>	<p><b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo II - Della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio</u>  Art. 3 Composizione e nomine  Art. 4 Competenze e funzionamento  <u>Capitolo II bis – Dello sportello unico per l'edilizia</u>  Art. 5 Sportello unico per l'edilizia</p>
<p><b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</b></p>	<p><b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo III - Del certificato di conformità edilizia ed agibilità</u>  Art. 6 Definizione</p>

	<p>Art. 7 Richiesta del C.D.U.  Art. 8 Rilascio del C.D.U.  <u>Capitolo IV – Della valutazione preventiva</u>  Art. 9 Definizione e richiesta  Art. 10 Procedura  <u>Capitolo V – Del permesso di costruire</u>  Art. 24 Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione  Art. 25. Contributo afferente al costo di costruzione  Art. 48 Richiesta in sanatoria  Art. 50 Utilizzazione abusiva</p>
<b><u>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</u></b>	
<b><u>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</u></b>	<p><b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo IX - Dell'esecuzione delle opere</u>  Art. 30 Comunicazione di inizio lavori  Art. 34 Varianti  <u>Capitolo X - Della conclusione delle opere</u>  Art. 36 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato  Art. 37 Certificato di conformità edilizia e di agibilità  Art. 38 Verifiche analitiche a campione</p>
<b><u>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</u></b>	<p><b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo IX - Dell'esecuzione delle opere</u>  Art. 31 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere  Art. 32 Conduzione del cantiere e pubblica incolumità  Art. 33 Ritrovamenti archeologici  Art. 43 Tolleranza esecutiva</p>
<b><u>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.</u></b>	
<b><u>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</u></b>	<p><b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>  <u>Capo VI – Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti</u>  Art. 34 bis – Architettura sostenibile a risparmio energetico  <b>TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO E NORME FINALI</b>  <u>Capo II – Varie e finali</u>  Art. 45 – Edifici accessori in zone edificate  Art. 57 – Attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto sociale  <b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo XI - Delle prescrizioni tecniche</u>  Art. 39 Definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi  Art. 40 Esigenze, requisiti e prestazioni tecniche  Art. 41 Indirizzi di qualità architettonica</p>
<b><u>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</u></b>	<p><b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>  <u>Capo VII – Attrezzature e spazi collettivi di interesse locale</u>  Art. 37 – Verde pubblico attrezzato  Art. 38 – Parcheggi pubblici e parcheggi di pertinenza  Art. 39 – Parcheggi di pertinenza delle attività di commercio al minuto  <u>Capo VIII – Infrastrutture per la mobilità</u>  Art. 40 – Viabilità stradale e ferroviaria  Art. 40bis – Distributori di carburante  Art. 44 – Strade locali e interne esistenti al momento di adozione del piano e loro modifiche</p>
<b><u>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</u></b>	<p><b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>  <u>Capo VI – Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti</u>  Art. 30 – Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano  Art. 31 – Parametri per la determinazione del valore urbano ed extraurbano</p>
<b><u>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche</u></b>	<p><b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>  <u>Capo VI – Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti</u>  Art. 32 – Servizi tecnici</p>
<b><u>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</u></b>	<p><b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>  <u>Capo II – Ambiti Urbani Consolidati</u>  Art. 09 – Immobili di valori storico-architettonico e storico-testimoniale  <u>Capo VIII – Infrastrutture per la mobilità</u>  Art. 41 – Tracciati storici e maestà  <b>TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO E NORME FINALI</b>  <u>Capo II – Varie e finali</u>  Art. 46 – Allineamenti planoaltimetrici  <b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b>  <u>Capitolo XI - Delle prescrizioni tecniche</u>  Art. 42 Manutenzione delle aree e delle costruzioni  Art. 44 Allineamenti  Art. 45 Numeri civici  Art. 46 Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse</p>

<a href="#"><u>Capo VI - Elementi costruttivi</u></a>	
<a href="#"><u>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</u></a>	
<a href="#"><u>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</u></a>	<b>ALLEGATO 2 – PROCEDURE</b> <u>Capitolo XII - Delle disposizioni finali</u> Art. 47 Validità ed efficacia

# **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

## ***Capo I – Generalità***

### **Art. 01 - Finalità delle norme e applicazione del Piano**

1. La pianificazione urbanistica comunale si attua secondo le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), cui si farà riferimento, nel seguito, con la parola "Piano".
2. Le presenti norme, così come ogni loro modifica e perfezionamento, sviluppano le disposizioni del PSC e sono ad esso conformi. Esse stabiliscono, al presente Titolo I, disposizioni per gli interventi da realizzare nell'intero territorio comunale, siano essi soggetti a RUE o a POC.
3. Esse stabiliscono inoltre, al titolo II, le prescrizioni che si applicano specificamente alle trasformazioni consentite e previste sia nel territorio urbanizzato e nel territorio agricolo, sia anche, qualora tali trasformazioni siano attuate in aree assoggettate a POC, in quanto attinenti agli interventi previsti, o specificamente assunte dal POC stesso.
4. Le presenti norme sono definite in conformità al PSC, alla pianificazione regionale e provinciale e ad ogni altro atto normativo e amministrativo di natura sovraordinata.

### **Art. 02 – Norme Generali**

1. L'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alle disposizioni del PSC e del POC, alla disciplina delle presenti norme e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le presenti norme, ivi comprese le Deliberazioni CC n°65/99 e 70/99 del sulla determinazione del Costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, salvo deroga da concedersi da parte del Responsabile previa deliberazione consiliare, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
2. Gli edifici esistenti e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli elaborati del RUE e del POC (di seguito "piano") in mancanza di intervento edilizio o urbanistico, che preveda l'adeguamento alle presenti norme, potranno subire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art. 03 – Edificabilità**

1. Area edificabile è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria come definite dalle leggi vigenti.
2. La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del piano non è sufficiente per concedere la edificabilità ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente il permesso di costruire ad eseguirle contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 Agosto 1967 n. 765.
3. Esclusivamente nelle zone territoriali omogenee E (zone agricole) l'edificabilità è subordinata alla esistenza (o all'impegno di esecuzione contemporanea) di almeno le seguenti opere:
  - strade (comunali o vicinali)
  - approvvigionamento idrico
  - smaltimento rifiuti liquidi
  - distribuzione energia elettrica.

### **Art. 04 – Elaborati del RUE e del POC**

1. Gli elaborati del RUE e del POC sono elencati agli artt. 4 e 5 della Normativa di Applicazione del PSC. Essi elaborati potranno essere modificati ed integrati con specifica variante che dichiari la propria conformità al P.S.C.
2. Non costituisce variante il mero aggiornamento allo stato di fatto delle basi cartografiche.
3. Non costituisce variante al RUE l'aggiornamento normativo degli aspetti procedurali di cui all'allegato II Competenze, Procedure e Adempimenti direttamente conseguenti a norme cogenti di livello superiore. Il documento potrà essere aggiornato dall'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale attraverso determinazione dirigenziale e pubblicato nel sito internet del Comune.

## Capo II – Indici urbanistici ed edilizi

### Art. 05 – Descrizione degli indici edilizi e parametri<sup>2</sup>

1. <sup>3</sup>Gli indici di cui al presente articolo 5 operano dalla data di adozione delle presenti norme (Adozione Variante Generale del PRG del 23.09.1997). Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.  
Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle superfici stesse.
2. <sup>4</sup>L'edificabilità e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale è regolamentata dagli indici di cui al presente piano e dalle definizioni e parametri di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010, e successive modificazioni integrazioni a cui si rimanda.  
Non sono comunque comprese nella St, ai fini del calcolo degli indici, le aree interessate dal percorso della superstrada "cispadana" e le relative aree di rispetto stradale.  
Le aree per la urbanizzazione individuate nelle tavole di piano hanno valore indicativo per quanto riguarda la precisa ubicazione (che potrà subire modesti spostamenti e aggiustamenti nel rispetto dell'impostazione generale del disegno di piano); hanno invece valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione che dovrà essere comunque rispettata, anche se eccede i minimi stabiliti per le varie zone dalle presenti norme.
3. Ai sensi 4° comma dell'art. 57 della legge L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" per salvaguardare l'immutato dimensionamento del piano vigente, i coefficienti di conversione che assicurano l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale risultano essere i seguenti:
  - Edifici con funzione residenziale (a), di servizio, commerciali, artigianali di servizio e terziarie (b), alberghiere (e)  
 $V = (S_u + S_a \text{ eccedente le parti non computabili}) \times H_u \times 1,35$   
 $S_u = S_u \text{ netta} \times 1,25$
  - Altri edifici - funzioni produttive (c) e agricole (d)  
= parametri inalteratiLe superfici a destinazione accessoria eccedenti il 60% della superficie utile sono conteggiate come superficie utile.  
La superficie non coperta da costruzioni (Sf-Sc) pertinente a nuovi edifici con quattro o più alloggi dovrà essere destinata per almeno il 40% ad uso condominiale.
4. <sup>5</sup>Le presenti norme riportano i parametri edilizi adeguati ai coefficienti di conversione di cui al precedente comma.

### Art. 06 – Applicazione degli indici edilizi e dei distacchi

1. <sup>6</sup>Gli indici di edificabilità territoriale It e Ut si applicano nelle zone sottoposte a intervento urbanistico preventivo e ad intervento edilizio unitario.
2. <sup>7</sup>Gli indici di edificabilità fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione in zone ove è consentito l'intervento edilizio diretto o in zone già dotate di urbanizzazione o in corso di urbanizzazione in seguito a intervento urbanistico preventivo.
3. <sup>8</sup>Gli indici di edificabilità fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto.

<sup>2</sup> Titolo perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>3</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>4</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>5</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

<sup>6</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>7</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>8</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

Nel caso di edificazione successiva ad un intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di edificabilità territoriale sulla superficie territoriale:

Sommatoria di  $(SL \times I_{fl}) = St \times It$

in cui:

SL = superficie di ciascun lotto,

I fl = indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto.

4. <sup>9</sup>I distacchi tra gli edifici, tra edifici e confini di zone o proprietà, tra le varie parti degli edifici (nel caso in cui le pareti o parti di pareti prospicienti siano finestrate) e verso i cigli stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dal criterio di visuale libera, così come specificato anche negli schemi grafici allegati.  
Tali distacchi non si applicano verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà.
5. Le zone di distacco sono inedificabili.
6. <sup>10</sup>Il distacco dei fabbricati tra di loro risulterà dalla somma dei rispettivi distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti, e non potrà essere inferiore a 10mt.
7. Nelle zone di completamento l'indice di visuale libera deve essere applicato alle nuove costruzioni solo per la parte di loro pertinenza. Lo stesso indice non si applica per gli accessori con altezza massima non superiore a ml 2.50.
8. Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco dai confini non deve essere mai inferiore a ml 5.00, fatta eccezione per gli interventi di sopraelevazione di edifici preesistenti, nel qual caso potranno essere mantenute le distanze esistenti purché in ogni caso venga rispettato l'indice di visuale libera.
9. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.
10. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza è concessa a condizione che esista accordo tra i proprietari, e sia trascritto vincolo reciproco di costruzione in aderenza.
11. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal piano zone di rispetto, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai cigli stradali, esistenti o previsti dal piano, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.
12. <sup>11</sup>Esclusivamente in caso di intervento urbanistico preventivo, di intervento edilizio unitario, o di Permesso di Costruire Convenzionato, fermo restando il criterio della visuale libera per la distanza dal confine dell'area di intervento, sono ammesse, tra i fabbricati e tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.
13. <sup>12</sup>Ai fini di incentivare il contenimento del consumo di suolo, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione che, all'interno degli ambiti di cui al Capo II e III del Titolo II delle presenti norme, proporranno una riduzione del Rapporto di copertura (Q) esistente o massimo ammissibile nell'ambito, potranno usufruire di un proporzionale incentivo edificatorio ed economico.
14. <sup>13</sup> L'incentivo in termini di capacità edificatoria sarà pari a 0,01mq/mq, aggiuntivi rispetto alla Su esistente o massima ammissibile, per ogni punto percentuale di Q proposto in diminuzione rispetto al Rapporto di Copertura esistente o massimo ammissibile.
15. <sup>14</sup>Le Superfici Utili incrementate a seguito della diminuzione di consumo di suolo ai sensi dei commi precedenti, non sono conteggiate nel calcolo del Costo di Costruzione, fino ad un limite massimo di 40mq di Su.

---

<sup>9</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>10</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>11</sup> Comma modificato con Variante RUE I\_2017

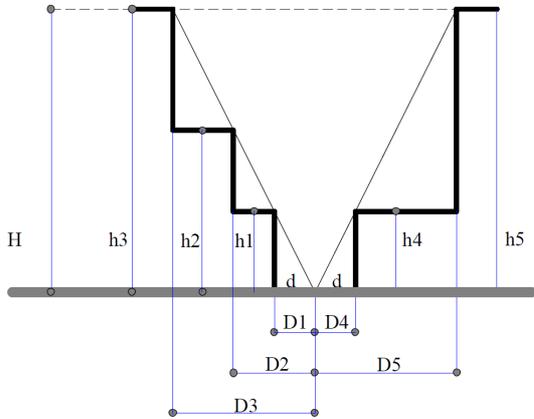
<sup>12</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

<sup>13</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

<sup>14</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

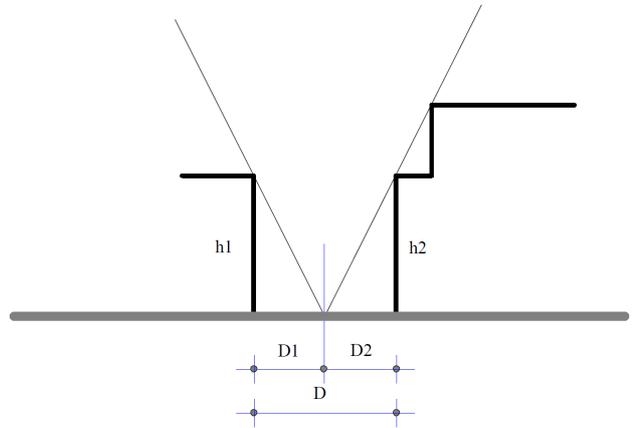
*Fig.1*

H = altezza massima prescritta per le varie zone



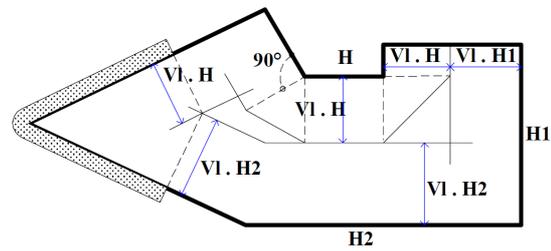
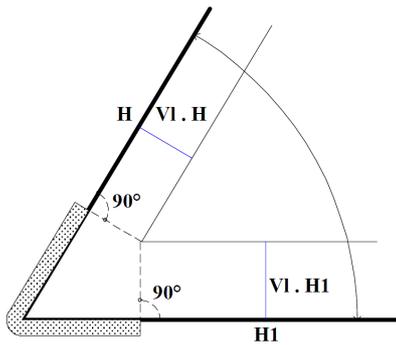
Caso generale -  $D1/h1 = D2/h2 = D3/h3 = V1$

*Fig.2*



$D = D1 + D2 = V1 (h1 + h2)$  con un minimo pari a ml 10.00

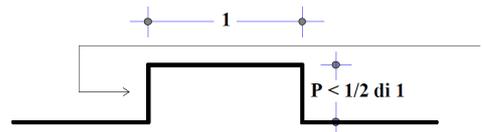
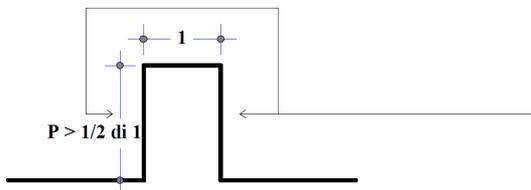
*Fig.3*



pareti che ammettono soltanto aperture di locali non destinati agli usi principali

esempio di applicazione alla composizione di spazi interni

*Fig.4*



si applica il criterio di visuale libera se le pareti sono finestrate, non si applica se hanno solo finestre di locali non destinati agli usi principali

non si applica il criterio di visuale libera

## **TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

### ***Capo I***

#### **Art. 07 – Classificazione del territorio comunale**

1. Il territorio comunale è suddiviso, in coerenza al PSC, secondo la seguente classificazione:

- 1) Ambiti urbani consolidati, che comprendono:
  - immobili di valore storico-architettonico e storico-testimoniale (art.9)
  - ambiti edificati o parzialmente edificati di completamento (art. 10)
  - ambiti a verde privato (art. 11)
  - ambiti da riqualificare (art. 12)
- 2) Ambiti per nuovi insediamenti (art. 13)
- 3) Ambiti specializzati per attività produttive, che comprendono:
  - ambiti per attività industriali ed artigianali esistenti di completamento (art. 16)
  - ambiti a servizio di attività produttive – aree cortilizie e a verde privato (art. 30)
  - ambiti per attività produttive da riqualificare (art. 18)
  - ambiti per attività ricettive e pubblici esercizi di completamento (art. 19)
  - ambiti per nuove attività produttive (art. 20)
- 4) Poli funzionali (art. 20 bis)
- 5) Territorio rurale, che comprende:
  - zone di tutela dei corsi d'acqua (art. 23)
  - zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 23)
  - oasi naturalistica (art. 23)
  - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 24)
  - aree di tutela idromorfologica (art. 25)
  - dossi di pianura (art. 25 bis)
  - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ( art. 26)
  - ambiti agricoli periurbani (art. 27)
  - ambiti agricoli normali (art. 27 bis)
  - aree di rispetto cimiteriale (art. 28)
  - aree ed elementi della centuriazione (art. 29)
  - zone a protezione speciale – ZPS (art.29 bis)
  - aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004 (art. 29 ter)
- 6) Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti, che comprendono:
  - servizi tecnici (art. 32)
  - servizi del sistema idraulico e mitigazione del rischio idraulico del territorio (art.33)
  - residenze speciali ed attività sociali di interesse territoriale (art.34)
- 7) Attrezzature e spazi collettivi di interesse locale, che comprendono:
  - attrezzature scolastiche (art. 35)
  - attrezzature di interesse comune (art. 36)
  - verde pubblico attrezzato (art. 37)
  - parcheggi (art. 38)
- 8) Infrastrutture per la mobilità, che comprendono:
  - viabilità stradale e ferroviaria (art. 40)
  - tracciati storici e maestà (art. 41)

2. Per le classificazioni indicate nel piano su elaborati a diversa scala, fa sempre testo, in caso di difformità, l'elaborato a scala maggiore.

## Capo II – Ambiti urbani consolidati

### Art. 08 – Destinazioni d'uso

1. Gli ambiti urbani consolidati sono destinati agli usi residenziali e ad essi compatibili.
2. <sup>15</sup>Sono pertanto consentiti:
  - funzione abitativa;
  - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.con le seguenti precisazioni:
  - a) è ammesso il commercio al minuto di tipo alimentare e non alimentare b5, fino ad una superficie di vendita per ogni esercizio non superiore a mq 150. Gli esercizi esistenti di dimensione superiore potranno essere mantenuti nei limiti della superficie di vendita e per la tipologia esistenti;
  - b) è ammesso l'artigianato di servizio e produttivo di tipo laboratoriale b1 di cui all'art. 51 delle presenti norme, che non produca alcun tipo di inquinamento ambientale (sia per quanto riguarda gli scarichi liquidi ed areiformi, sia per quanto riguarda rumori ed odori). Le stazioni di riparazione per autoveicoli, ad esclusione delle carrozzerie, sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio interno pari ad almeno cinque volte la superficie di officina e purché siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le operazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e in modo che la rumorosità sia contenuta nei limiti di legge;
  - c) negli edifici di cui al successivo art. 9 sono ammesse, oltre alle specifiche destinazioni degli ambiti nei quali si trovano inseriti, quelle di cui al presente articolo con esclusione di quelle di cui alla precedente lettera b) quando in contrasto con la norma generale d'ambito.
3. Negli ambiti urbani consolidati non è ammesso l'insediamento di attività per il deposito, la manipolazione e la commercializzazione di sostanze che, per il grado di infiammabilità, esplosività o per esalazione, risultino comunque pericolose.
4. Le attività che possano produrre rumori e odori molesti potranno essere assentite soltanto qualora venga adottato ogni accorgimento necessario alla compatibilità dei loro effetti, anche secondo le indicazioni della competente autorità sanitaria.

### Art. 09 – Immobili di valori storico-architettonico e storico-testimoniale

1. <sup>16</sup>Il RUE, in coerenza al PSC, individua gli immobili di valore storico architettonico e testimoniale nell'intero territorio comunale, per i quali sono ammessi gli usi di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 8, e definisce per gli stessi una disciplina particolareggiata che prescrive:

#### **A) i tipi di intervento per ogni edificio con apposita simbologia, che sono definiti e disciplinati nell'Allegato alla L.R n° 15/2013smi, secondo le seguenti categorie:**

##### *1) Restauro scientifico*

##### *2) Restauro e risanamento conservativo, suddiviso nelle seguenti sottocategorie di intervento:*

##### *- Restauro e risanamento conservativo di tipo A*

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

<sup>15</sup> Comma modificato con Variante RUE I\_2017

<sup>16</sup> Comma modificato con Variante RUE I\_2017

- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) la 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.

*- Restauro e risanamento conservativo tipo B*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del progetto;
  - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, qualora risultino inferiori ai minimi di legge, pur mantenendo la unitarietà dei prospetti e comunque mantenendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

*3) Ristrutturazione edilizia da attuarsi ai sensi del 4° comma art. 13 della L.R. 15/2013 con vincolo parziale senza modifica di sagoma e volume*

Gli interventi riguardano le unità edilizie individuate dallo strumento urbanistico che, pur non presentando particolari caratteristiche, sono coerenti e/o compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Per tali interventi, si applica la definizione di ristrutturazione prevista dalla legislazione vigente senza aumento del volume e delle altezze preesistenti e senza modifica della sagoma del fabbricato, *ai sensi del 4° comma art. 13 della L.R. 15/2013.*

Tale ristrutturazione si attua tenendo conto dell'organizzazione distributiva delle particelle edilizie, della valorizzazione degli eventuali elementi di particolare valore stilistico ed architettonico (anche attraverso il ripristino), delle esigenze di inserimento architettonico ambientale dei fronti esterni, e prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765 così come modificata dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989 n. 122.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale previsti alla lettera H dell'art. 22 sono inoltre soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) l'intervento dovrà prevedere la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti:
    - sono consentite nuove aperture nella misura minima necessaria a garantire una adeguata accessibilità all'edificio ed un corretto rapporto illuminometrico, a condizione che tali aperture ripropongano forma, partiture e dimensioni tipiche dell'architettura rurale dei luoghi. Il rapporto illuminometrico potrà essere realizzato anche con l'apertura di lucernari complanari o con l'introduzione di muri a gelosia, sempre secondo i tipi ricorrenti. I muri a gelosia esistenti dovranno essere interamente recuperati anche attraverso operazioni di ripristino.
  - il restauro degli ambienti interni:
    - sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda.

- b) E' consentita, ove assente, l'introduzione di non più di un corpo scala per ogni tipo edilizio definito alla lettera H dell'art. 22.
- c) Non sono consentiti interventi rivolti alla realizzazione di più di due piani abitabili per edificio, fatti salvi i casi ove ne preesista un numero superiore.
- d) l'utilizzo di materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

## **B) Le unità minime di intervento**

Nei casi di restauro scientifico la richiesta di permesso di costruire dovrà essere estesa alla intera unità edilizia, comprendente gli edifici e le aree libere di pertinenza. Per le altre categorie di intervento previste dalle presenti norme, l'unità minima di intervento per la richiesta di permesso di costruire (i cui elaborati grafici dovranno comunque rappresentare l'intero edificio) è costituita dalla singola unità immobiliare.

## **C) Le caratteristiche degli interventi che dovranno attenersi alle seguenti norme di carattere generale:**

### *a) - COPERTURE*

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema in laterizio tipico della zona. I tetti dovranno essere mantenuti o ripristinati a falda, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

E' consentita la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire la areazione e la illuminazione prescritta qualora il solaio-soffitta sia abitabile, o con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante qualora non sia abitabile, senza realizzare in ogni caso alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

In caso di sottotetto abitabile, esistente o recuperabile ai sensi del successivo art. 43, il rapporto illuminometrico dovrà essere pari ad almeno 1/16 e non superiore a 1/12.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristiche generali degli edifici circostanti; la sporgenza del cornicione non potrà comunque eccedere quella del cornicione adiacente maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, per i quali è comunque consentita una emergenza minima tale da garantire un adeguato funzionamento.

Le antenne televisive poste sui tetti non potranno superare il numero di una antenna per ogni edificio. Le situazioni esistenti dovranno uniformarsi a tale prescrizione contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui alla lettera A del presente articolo.

### *b) - FRONTI ESTERNI*

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sui rapporti tra gli elementi di facciata esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di definizione di nuovi prospetti), con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

La possibilità di areazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo l'esigenza di operare nuove bucatore.

Le nuove aperture al piano terra, o la modifica di quelle esistenti, per la realizzazione di attività artigianali di servizio o di accessi carrai, sono ammesse solo per gli interventi di ristrutturazione e devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;
- rispetto della posizione dei solai qualora siano a volta o comunque costituiscano elemento di documentata importanza.

I rivestimenti dei fronti dovranno essere realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato o a vista;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali e verticali;
- condizionatori a vista.

c) - *ANDRONI E SPAZI LIBERI*

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e/o sistemati a verde, purché in ogni caso venga assicurato un efficace deflusso delle acque meteoriche.

I porticati e gli androni dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale o di rifiuti: a tal fine, ovunque le caratteristiche tipologiche ed architettoniche lo consentano, in sede di intervento edilizio sugli edifici dovranno essere previsti appositi locali o nicchie chiudibili per l'alloggiamento dei contenitori di raccolta dei rifiuti solidi.

d) - *DOCUMENTAZIONE A CORREDO*

A precisazione ed integrazione di quanto prescritto dall'Allegato 1 (Regolamento Edilizio), tutti i progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 delle piante, prospetti e sezioni, costituito da:
  - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
  - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
  - c) rilievo dei fronti esterni ed interni;
  - d) sezioni stradali ed altimetria-volumetria dell'immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
  - e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi e percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
  - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
- 2) Rilievo a semplice contorno in scala 1:50, di ogni particolare di interesse architettonico.
- 3) Documentazione storica e storiografica che evidenzi gli eventuali processi di trasformazione subiti nel tempo dallo edificio: planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc. (ovunque e per quanto reperibile).
- 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme.
- 5) Relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante con particolare riferimento sia alle procedure che ai materiali scelti e, limitatamente agli edifici soggetti a restauro scientifico e a Restauro e risanamento conservativo di tipo A, anche in ragione di una verifica filologica operata tramite saggi stratigrafici.

**Art. 10 – Ambiti edificati o parzialmente edificati di completamento**

1. <sup>17</sup>In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore a mq 700 (o inferiore se così individuata dal piano o in quanto preesistente alla data di adozione delle presenti norme), nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- a) If = indice di edificabilità fondiaria
- zone di tipo 1 = 0,55 mq/mq
  - zone di tipo 2 = 0,42 mq/mq
  - zone di tipo 3 = 0,33 mq/mq

nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuto il volume esistente anche se eccede l'indice sopra fissato, comunque fino al limite massimo di 0,82.

- b) H = altezza massima
- zone di tipo 1 e 2 = ml 12.50
  - zone di tipo 3 = ml 9.50

nel caso di intervento su edifici esistenti che preveda alterazioni della configurazione volumetrica con ricostruzioni parziali o totali, potrà essere mantenuta l'altezza preesistente, anche in eccedenza a quella sopra fissata.

- c) VI = indice di visuale libera = 0,5

---

<sup>17</sup> Comma modificato con Variante RUE I\_2017

d) Q = rapporto massimo di copertura = 35%

e) Parcheggi pubblici (P1)

negli interventi sui lotti liberi (e non provenienti da piani urbanistici attuativi o interventi edilizi unitari approvati) il permesso di costruire è subordinato alla cessione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico calcolata in base alla tabella B allegata in calce alle presenti norme. E' consentita, nei presenti ambiti e in ogni caso di intervento edilizio diretto nell'intero territorio comunale, la monetizzazione quando, ai sensi delle Delibere C.C. n° 20/2003 e 59/2009, la cessione non risulti idonea a causa:

- di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verde storiche, morfologie urbane omogenee tipiche, alberature significative o quanto sarà giudicato rilevante e da conservare;
- di particolare conformazione, ubicazione ed accesso delle aree da cedere;
- di una dimensione dell'area da cedere inferiore a 50 mq;
- di dimensioni particolarmente ridotte del lotto di intervento.

Con le seguenti precisazioni:

- a) le quattro cause di inadeguatezza del parcheggio, che motivano la monetizzazione, come espresse al punto precedente, agiscono autonomamente, così che per monetizzare un parcheggio inferiore a mq 50,00 non occorre alcuna altra motivazione, mentre ragioni di impedimento ed inadeguatezza richiedono la monetizzazione anche per superfici maggiori;
- b) tra le cause di inadeguatezza dei parcheggi ricorrono certamente la mancanza di un accesso autonomo e diretto dalla pubblica via, senza interposizione di servitù su percorsi privati e senza commistione con accessi privati, la mancanza di illuminazione, la necessità di attraversare piste ciclabili, se non in punti concentrati e segnalati, la distanza ridotta da incroci, curve ed altre singolarità della strada che comportano problemi di manovra e di visibilità, costituendo fonte di intralcio e pericolo per la circolazione;
- c) tra le cause di inadeguatezza del verde non definito dalla cartografia del RUE, rientrano la lontananza da centri abitati e comunque da agglomerati urbanizzati, la mancanza di accesso diretto dalla pubblica via e di illuminazione, la frammentazione in aiuole, siepi ed altri ritagli, inserimento discontinuità in aree ad uso diverso, così da renderne complessa e gravosa la manutenzione;

In presenza di tali cause di inadeguatezza, qualora il titolare dell'intervento, non sia in grado di apportare modifiche risolutive, allo scopo di rendere possibile l'attuazione dell'intervento stesso, può richiedere la monetizzazione dotazioni dovute.

2. Il progetto di intervento nell'area classificata con variante 2003 (n° 14 a Rivarolo) non potrà prevedere accessibilità veicolare dalla viabilità provinciale; l'accesso dovrà invece recapitare sulla viabilità esistente di gerarchia inferiore.
3. <sup>18</sup>Al fine di realizzare una migliore organizzazione morfologica e funzionale del tessuto urbano ed una maggiore dotazione di spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale può consentire interventi, che siano proposti attraverso un progetto unitario, estesi a comprendere zone di diverso tipo (tra quelli di cui alla lettera a) del precedente comma 1) anche ove prevedano spostamenti volumetrici tra le diverse zone residenziali omogenee.  
Tali interventi potranno comunque interessare soltanto aree prive di soluzione di continuità e dovranno essere contenuti nei limiti volumetrici risultanti dall'applicazione dell'indice di piano alle diverse zone interessate e nei limiti di altezza stabiliti per le zone di tipo 1 e 2.
4. <sup>19</sup>Nel caso di pubblici esercizi che realizzino la separazione tra locali per fumatori e per non fumatori in conformità alle disposizioni vigenti, è ammesso il superamento degli indici di cui alla lettera a) del comma 1, fino ad un massimo di 80 mq di Su e comunque fino al limite di 0,82 e la deroga al rispetto della distanza dal confine e dalle visuali libere se trattasi di ampliamenti in aderenza ad edifici esistenti e prospicienti strade e proprietà comunali a condizione che gli uffici competenti alla sicurezza e alla manutenzione esprimano parere favorevole e la richiesta sia corredata di un impegno trascritto che ne preveda la demolizione nel caso di mutamento di destinazione d'uso.
5. <sup>20</sup>Per gli interventi nei lotti perimetrati nelle tavole di RUE con apposito tratteggio, pur attuabili attraverso l'applicazione degli indici di cui al c.1 del presente articolo, sono soggetti alla sottoscrizione

<sup>18</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>19</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>20</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

di atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione comunale per la definizione degli aspetti relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

6. <sup>21</sup>L'intervento delimitato come al comma 5 e individuato con sigla C6, è disciplinato dai parametri di cui al precedente comma 1, ad eccezione per la capacità edificatoria e per le dotazioni territoriali. La Superficie Utile ammessa è pari a 500mq, a fronte della cessione delle aree a destinazione pubblica indicate sulle tavole di Piano.

#### **Art. 11 – Ambiti a verde privato**

1. In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
2. <sup>22</sup>Le costruzioni esistenti in tali ambiti alla data di adozione delle presenti norme (anche in caso di ricostruzione) potranno essere ampliate, una tantum, nella misura massima pari al 30% della superficie utile preesistente ed effettivamente utilizzata, fino ad un massimo complessivo di mq 56. E' consentito in ogni caso un minimo di ampliamento pari a mq 24.
3. La sistemazione a giardino del lotto dovrà essere mantenuta o potenziata (così come risulterà dal progetto dell'area cortilizia). L'Amministrazione potrà, in sede di rilascio del permesso di costruire, prescrivere ulteriori interventi di sistemazioni del verde e delle alberature.
4. L'ampliamento di cui al precedente secondo comma non potrà essere consentito nel caso in cui, in base alle tavole di piano, gli edifici esistenti siano soggetti a restauro ed a risanamento conservativo, o nel caso in cui le zone a verde privato siano inedificate.
5. Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati agli usi di cui al precedente art. 8, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici esistenti.

#### **Art. 12 – Ambiti da riqualificare**

1. Gli ambiti da riqualificare sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC, in coerenza alle disposizioni del PSC.
2. Fino alla data di inserimento nel POC, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'art. 16.
3. A seguito dell'inserimento in POC, e fino alla data di adozione del PUA, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 per interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento fino al limite del 20% della Su esistente alla data del 12 aprile 2007, e nel rispetto degli spazi pubblici previsti dal POC.
4. <sup>23</sup>Nelle more dell'attuazione di quanto previsto dal POC, gli interventi edificatori di ristrutturazione edilizia, e/o manutenzione straordinaria realizzati da aziende di nuovo insediamento, ammessi dai precedenti commi 2 e 3, e presentati successivamente alla data di approvazione della Variante RUE I\_2017, dovranno contribuire alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità urbana e del sistema delle dotazioni territoriali interne e/o immediatamente adiacenti all'ambito di intervento, sulla base del progetto concordato con l'Amministrazione Comunale.
5. <sup>24</sup>Il contributo di cui al precedente comma, sarà pari al 10% del valore dell'intervento edificatorio, sulla base di specifico computo metrico estimativo asseverato.

---

<sup>21</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

<sup>22</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>23</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

<sup>24</sup> Comma introdotto con Variante RUE I\_2017

### **Capo III – Ambiti per nuovi insediamenti**

#### **Art. 13 – Ambiti per nuovi insediamenti**

1. Gli ambiti per nuovi insediamenti sono soggetti alla Normativa e alle previsioni del POC, in coerenza alle disposizioni del PSC.

### **Capo IV – Ambiti specializzati per attività produttive**

#### **Art. 14 – Destinazioni d'uso**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive sono destinati agli insediamenti a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale e artigianale C, terziario B e ricettivo E limitatamente all'uso e1.

#### **Art. 15 – Ambiti destinati ad attività industriali ed artigianali**

1. <sup>25</sup>Gli ambiti industriali ed artigianali sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'attività manifatturiera, delle costruzioni e degli impianti.
2. <sup>26</sup>Oltre tali opere è consentita l'installazione o l'insediamento di attrezzature di natura ricreativa e sociale di tipo b4, b 14.1 e b.14.2, e di uffici connessi all'attività di produzione; è ammessa inoltre la edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva e con superficie utile non superiore a mq 150. Sono consentiti anche i pubblici esercizi di tipo b2.
3. Negli ambiti soggetti ad intervento edilizio unitario, oltre agli usi di cui ai precedenti due commi, sono ammesse anche attività di servizio all'industria quali:  
esercizi pubblici ed esercizi alberghieri, mense, circoli aziendali, sportelli bancari, centri contabili, agenzie di viaggio e di trasporto ed ogni altra attività di servizio alla produzione. Il progetto edilizio unitario ubicherà tali attività verso i fronti dell'area di intervento prospicienti spazi pubblici.
4. Negli ambiti di cui agli articoli 16, 18 e 20 è inoltre consentito il commercio al minuto di tipo b11.1 non alimentare fino ad una superficie di vendita non superiore a mq 800. Ove, a seguito di più autorizzazioni, si proponesse una concentrazione di una pluralità di attività su un'area continua di dimensioni superiori a mq 15.000, o comunque di una superficie di vendita complessiva superiore a mq 5.000, il Comune deve sospendere ogni determinazione e avviare le procedure di richiesta di variante al PTCP, la cui approvazione è pregiudiziale al rilascio di ogni titolo abilitativo che possa superare tali limiti.
5. E' ammesso inoltre il commercio al minuto in genere che sia complementare di attività di cui ai commi 1 e 2, sempreché la superficie utile complessiva ad esso assegnata non superi il 15% della superficie utile totale, ammissibile in base alle presenti norme, nel lotto di pertinenza della attività principale.
6. Le industrie nocive esistenti in tali ambiti potranno, previo parere dell'Autorità sanitaria, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalla legislazione vigente, dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitare gli effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.

#### **Art. 16 – Ambiti per attività industriali ed artigianali esistenti di Completamento**

1. La destinazione d'uso di tali ambiti è quella prevista all'art. 15 delle presenti norme.
2. <sup>27</sup>In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme, applicando i seguenti indici:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.65 mq/mq
  - b)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0.5

<sup>25</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>26</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>27</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

- c)  $Q =$  rapporto massimo di copertura = 55%
- d) Parcheggi pubblici: come stabilito dalla tabella B allegata al RUE, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso previste.
- e) Parcheggi privati interni  
deve essere assicurata una quantità di parcheggi privati interni al lotto come stabilito al comma 5 dell'art.38 e pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria.
3. Nell'edificio esistente, contrassegnato con la lettera "b" (tavola P2B2 in scala 1:2000), oltre agli usi di cui all'art. 15, è consentita la realizzazione di esercizi alberghieri al servizio degli addetti alle attività produttive.
4. Nell'area contrassegnata con la lettera "C" a nord dell'abitato di S. Polo (tavv. P2B1 e P2B2 in scala 1:2000, può essere consentita la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria per la quota non prevista dalle tavole di piano e/o la loro cessione in altra area destinata a verde pubblico dal piano, sempreché la relativa ubicazione e dimensione sia ritenuta dalla Amministrazione Comunale coerente e conveniente alla realizzazione dei propri programmi. La zona di pertinenza delle attività produttive prevista all'interno della stessa area potrà essere oggetto di intervento di sistemazione soltanto a seguito di impegno unilaterale d'obbligo, corredato da adeguata fideiussione, a realizzare parcheggi pubblici per mq 900 in aree che saranno indicate dalla Amministrazione Comunale.
- 4bis<sup>28</sup>. L' area contrassegnata con la lettera "D" nella zona artigianale nord di S.Polo è oggetto di Intervento Edilizio Unitario attuabile attraverso gli indici stabiliti al precedente comma 2 (ad eccezione di quello di cui alla lettera a)) e le seguenti prescrizioni:
- SU assegnata: 3.000mq
  - nella parte nord dell'area, classificata come "Ambiti a servizio di attività produttive (aree cortilizie)", l'Intervento Edilizio Unitario dovrà individuare:
    - un'area di dimensioni adeguate da riservare alla strada di accesso all'ambito per nuove attività produttive ASP1.2 il cui PUA ne prevederà la realizzazione;
    - i parcheggi di norma con accessibilità dalla citata strada.
5. Nell'area individuata nelle tavole di piano come centro di stoccaggio autoveicoli, il piano si attua nei limiti di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,2 mq/mq esclusivamente in caso di ampliamento e adeguamento dell'attività esistente. In caso di dismissione dell'attività esistente, si applica quanto prescritto al comma 5 dell'art. 16 della normativa del PSC.
6. L'area industriale e artigianale di completamento nel centro abitato di Torrile, in fregio alla provinciale per Trecasali è soggetta ad intervento edilizio unitario che applicherà alla Sf classificata gli indici di cui al comma 2 e le seguenti specifiche prescrizioni:
- le aree a verde pubblico previste all'interno del perimetro di intervento saranno cedute gratuitamente al Comune e sistemate a verde con piantumazione arborea ed arbustiva estesa ad almeno il 50% della loro estensione;
  - i parcheggi di norma saranno realizzati all'interno delle aree di cui alla lettera a).
7. <sup>29</sup>
8. Gli interventi nei lotti perimetrali nelle tavole di RUE con apposito tratteggio, pur attuabili attraverso l'applicazione degli indici di cui al c.2 del presente articolo sono soggetti alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione comunale per la definizione degli aspetti relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
9. Nelle aree produttive esistenti è ammessa la realizzazione di strutture a tunnel telonate. Tali strutture costituiscono ampliamento della superficie utile dell'insediamento esistente entro i limiti definiti dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale definiti dal RUE. E' ammessa la deroga alle distanze dai confini e dagli edifici confinanti previo accordo sottoscritto e trascritto alla Conservatoria del Registro immobiliare con le proprietà contermini.
- 10<sup>30</sup>. Nell' area contrassegnata con la lettera "E" a nord dell'abitato di San Polo (tavv. P2b2 in scala 1:2.000 e P5c in scala 1:5.000), si applicano gli indici di cui al comma 2, ad eccezione di quelli di cui alle lettere a) e c), sostituiti dai seguenti:
- a)  $U_f =$  indice di utilizzazione fondiaria = 0.70mq/mq
  - c)  $Q =$  rapporto massimo di copertura = 67%

<sup>28</sup> Comma inserito con Variante RUE I\_2015

<sup>29</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>30</sup> Comma eliminato con Variante RUE III\_2015

11<sup>31</sup>. Nell' area contrassegnata con la lettera "F" a nord dell'abitato di San Polo (tavv. P2b1 in scala 1:2.000 e P5c in scala 1:5.000), si applicano gli indici di cui al comma 2, ad eccezione di quelli di cui alle lettere a) e c), sostituiti dai seguenti:

b)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.72mq/mq

d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 71%

#### **Art. 17 – Ambiti a servizio di attività produttive (aree cortilizie e a verde privato)**

1. Le aree cortilizie a servizio delle attività produttive, non concorrono al calcolo degli indici di zona.
2. Tali aree possono essere sistemate ed urbanizzate a servizio degli insediamenti produttivi, ma non possono essere edificate.
3. Le aree di pertinenza delle attività produttive a verde privato specificamente previste dalle tavole di piano non concorrono al calcolo degli indici di zona e dovranno essere sistemate a verde come stabilito all'art. 33, con la precisazione che il valore del verde ivi previsto è raddoppiato e che la  $S_f$  da sistemare a verde sarà pari ad almeno il 50%.

#### **Art. 18 – Ambiti per attività produttive da riqualificare**

1. Gli ambiti per attività produttive da riqualificare sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC, in coerenza alle disposizioni del PSC.

#### **Art. 19 – Ambiti per attività terziarie, ricettive e pubblici esercizi di completamento**

1. Tali ambiti sono destinati ad attività del gruppo B (con esclusione degli usi b11, b11.3, b13, b14,, E, F6 esclusivamente ad attività ricettive (alberghi, pensioni, locande), pubblici esercizi ed attrezzature collettive pubbliche e private.

2. <sup>32</sup>Sono inoltre ammesse le abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva e con superficie utile non superiore a mq 120.

3. <sup>33</sup>In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

1) per gli ambiti di tipo 1:

a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,27 mq/mq

b)  $H$  = altezza massima = ml 12.50

c)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0.5

d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 60%

e) Parcheggi:

deve essere assicurata una quantità di parcheggi privati (di uso pubblico) pari ad almeno il 40% della superficie utile realizzata.

2) per gli ambiti di tipo 2:

a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,55 mq/mq

b)  $H$  = altezza massima = ml 14.80

c)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0.5

d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 60%

e) Parcheggi: come per le zone di tipo 1.

#### **Art. 20 – Ambiti per nuove attività produttive**

1. Gli ambiti per nuove attività produttive sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC, in coerenza alle disposizioni del PSC.

#### **Art. 20 bis – Poli funzionali**

1. I poli funzionali sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC, in coerenza alle disposizioni del PSC.

<sup>31</sup> Comma inserito con Variante RUE IV\_2015

<sup>32</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>33</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

## **Capo V – Territorio rurale**

### **Art. 21 – Disposizioni generali**

1. Il territorio rurale è destinato all'esercizio dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e a quelle compatibili con i caratteri del territorio stesso.
2. <sup>34</sup>In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto o, così come previsto dalle presenti norme, attraverso programma di riconversione e ammodernamento aziendale, nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito indicati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.
3. Le nuove costruzioni residenziali e l'ampliamento di quelle esistenti possono essere concesse esclusivamente ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi delle vigenti norme di legge.
4. Gli edifici residenziali in zona agricola, connessi ad azienda agricola, possono essere abitati, anche attraverso i necessari interventi di recupero, oltretutto dai soggetti aventi titolo, dagli imprenditori agricoli professionali ancorché abbiano cessato l'attività per cause di età o di forza maggiore e dai loro familiari diretti. Tale facoltà, sempre ammessa per il coniuge, è ammessa anche per gli eredi, i quali ultimi potranno subentrare nell'utilizzo dell'abitazione soltanto dopo aver ottenuto titolo abilitativo oneroso nel rispetto delle disposizioni di cui alla lettera H dell'art. 22.
5. Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme, relative al territorio rurale, salvi i casi di ricostruzione, si intendono utilizzabili una sola volta.
6. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso della azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.
7. Tale vincolo è espressamente indicato nei documenti a corredo della domanda di permesso di costruire attraverso Impegno Unilaterale d'Obbligo.
8. Per tutti gli interventi nel territorio rurale è richiesta la osservanza D.Lgs. n° 285/92, il rispetto delle distanze dalla rete ferroviaria e delle distanze di norma dai confini di zona e di proprietà, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nei successivi articoli che regolamentano tali zone. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte non prospiciente il fronte stradale o ferroviario anche a distanza inferiore a quella prescritta fino al limite di 5 metri dal confine.
9. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaie, allevamento animale, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.
10. Il RUE, in base alle specifiche indagini sui beni storico-culturali individua gli edifici ed i manufatti sul territorio agricolo per i quali sono prescritti gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione così come definiti e regolamentati dalla disciplina particolareggiata di cui all'art. 9 delle presenti norme, ed individua i caratteri tipici della architettura rurale di ordine tipologico, architettonico ed ambientale. Per tale patrimonio si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) gli interventi relativi ad edifici che, pur presentando processi di obsolescenza, mantengono in tutto o in parte i caratteri della organizzazione tipologica tipica della zona, indicati nell'elaborato Q04, dovranno prevedere, sia per le parti recuperate sia per quelle sostituite sia per gli eventuali ampliamenti, la riproposizione di tale organizzazione tipologica, con particolare attenzione anche agli elementi (materiali e colori) di carattere paesistico-ambientale.
  - b) Le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti saranno comunque realizzate rispettando gli schemi tipologici dell'edilizia rurale tipici della zona, ad esclusione delle strutture a tunnel nelle aziende agricole destinate a deposito foraggi e ricovero animali, e saranno ubicate ed orientate in coerenza alla orditura prevalente del suolo definita dalle strade poderali, dai canali e scoline, dai filari di alberature.

---

<sup>34</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

11. Gli interventi edilizi nel territorio rurale dovranno essere estesi alle aree di pertinenza delle costruzioni e prevederne una adeguata sistemazione, con particolare riferimento alla ricostituzione della vegetazione arborea lungo i canali e le strade.
12. Nel territorio rurale è consentita solo per gli edifici non vincolati agli interventi di recupero di cui al precedente decimo comma, la possibilità di demolizione e di ricostruzione o la trasformazione degli edifici residenziali in fabbricati di servizio, o viceversa, a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al presente e ai successivi articoli e che gli indici stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale. La trasformazione dell'edificio residenziale esistente, a fabbricato di servizio rurale è condizionata ad esplicita rinuncia del richiedente all'abitabilità del fabbricato stesso e susseguente dichiarazione di inabitabilità.
13. In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.
14. <sup>35</sup>Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere prevista o richiesta dall'Ufficio Tecnico, qualora dovuto ai sensi della normativa vigente, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.
15. Ai fini della formazione della superficie minima di intervento e del calcolo degli indici di cui alle lettere A) e B) del successivo art. 22, si considerano tutti gli ambiti agricoli per i vari appezzamenti, anche discontinui, facenti parte dell'azienda.
16. <sup>36</sup>Gli indici di cui al precedente comma possono essere superati in sede di programma di riconversione ed ammodernamento, qualora il programma stesso ne dimostri la necessità in coerenza agli obiettivi produttivi formulati. Tale PRA definirà inoltre la destinazione d'uso degli edifici esistenti non più recuperabili agli usi agricoli. In ogni caso non potranno essere superati di oltre tre volte gli indici di edificabilità di cui alla lettera a) del punto A e di oltre dieci volte quelli di cui alla lettera a) del punto B del successivo art. 22.
17. Le serre provvisorie e i tunnel, realizzate in materiale leggero e prive di ancoraggio in muratura al suolo, di piccole dimensioni e destinati alla coltivazione di prodotti agricoli non rientrano nel calcolo degli indici che sono stabiliti per le serre fisse all'art. 22 punto B per le serre e i tunnel fissi destinati al medesimo uso.
18. Il POC potrà individuare, all'interno del territorio urbanizzabile ed urbanizzato, aree idonee alla localizzazione di capacità edificatoria che il POC stesso può assegnare a titolo di compensazione agli imprenditori agricoli che vogliano demolire edifici dimessi (ex allevamenti, magazzini di stoccaggio ecc...) alla data di adozione della Variante 2012, e che provvedano al ripristino della situazione preesistente migliorando di fatto il territorio rurale.

#### **Art. 22 – Attività ammesse nel territorio rurale**

1. Nei territori agricoli sono consentite le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere e secondo i seguenti indici e prescrizioni:

##### **A) case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli.**

Per le aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione delle presenti norme è consentito (sia in caso di recupero, sia in caso di ricostruzione) un tantum l'ampliamento della superficie utile esistente in modo che la SU complessiva (SU esistente + SU incremento) risulterà dall'applicazione discrezionale da parte dei richiedenti il permesso di costruire dei seguenti indici:

SU = 1.20 SU esistente

oppure

$$SU = \frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie dell'azienda espressa in mq e la SU massima consentita è pari a mq 280.

<sup>35</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>36</sup> Comma perfezionato con Variante RUE I\_2017

Nei casi in cui possa essere consentita la demolizione o la trasformazione dei fabbricati di servizio, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- a)  $SU = \text{superficie utile} = (Sf + 40.000)/500$   
ove  $Sf$  è la superficie del fondo in mq e la  $SU$  massima consentita è pari a mq 240.
- b)  $H \text{ max} = \text{altezza massima}$   
(esclusi i serbatoi, silos, ecc.) = ml 9.50
- c)  $VI = \text{indice di visuale libera} = 0.5$
- d)  $D = \text{distanza minima dai confini} = \text{ml } 5.00$
- e)  $S_m = \text{Superficie minima di intervento} = \text{mq } 20.000$

Per le aziende agricole esistenti ma sprovviste di fabbricati residenziali e per le aziende di nuova formazione si applicano gli indici e parametri di cui al precedente comma, semprechè tali indici non siano già stati utilizzati per altre aziende, fatta eccezione per la superficie minima di intervento che non potrà essere inferiore a mq 60.000.

### **B) fabbricati ed impianti di servizio della azienda agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti integrati all'attività agricola dell'azienda.**

Per le aziende esistenti e già dotate di fabbricati di servizio alla data di adozione delle presenti norme è ammesso l'ampliamento della  $S_u$  dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 40%. L'ampliamento dei fabbricati per allevamenti integrativi non potrà comunque superare i limiti di cui al punto a) del successivo comma.

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione per inesistenza o carenza degli stessi si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico edilizi in rapporto alla superficie dell'azienda:

- a)  $U_f = \text{indice di utilizzazione fondiaria} = 0.015 \text{ mq/mq}$   
(per allevamenti integrativi si intendono i locali per ricovero animali che non superano i 70 mq/ha, fatta eccezione per le porcaie che non potranno superare i 25 mq/azienda).
- a. bis) L'indice  $U_f$  di cui alla lettera a) non comprende le serre fisse, che dovranno comunque essere realizzate in materiale leggero (vetro o similari su telaio) e con supporti in muratura di base limitati a quelli strettamente indispensabili, per le quali si applica un rapporto di copertura:  $Q = 30\%$
- b)  $D = \text{distanza minima dai confini}$ 
  - = ml 10 per gli edifici destinati a ricovero animali
  - = ml 5 per gli altri edifici
  - distanza minima dalle zone di cui al capo II, capo III e capo VII del presente titolo = ml 150
  - dalle zone di cui al capo IV del presente titolo = ml 75
- c)  $VI = \text{indice di visuale libera} = 0.5$
- d)  $S_m = \text{Superficie minima di intervento} = \text{mq } 20.000$

### **C) Allevamenti**

Per le costruzioni adibite a tali attività si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a)  $U_f = \text{indice di utilizzazione fondiaria} = 0.3 \text{ mq/mq}$   
(comprensivo della  $S_u$  per fabbricati di servizio e per l'abitazione del titolare o del Personale minimo di sorveglianza; la superficie utile lorda per abitazioni in ogni caso non potrà superare i mq 240 complessivi).
- b)  $VI = \text{indice di visuale libera} = 0.5$
- c)  $D = \text{distanze minime dai confini} = \text{ml } 30$   
dagli ambiti di cui al capo II e capo III del presente titolo:  
= ml 1000 per gli allevamenti suinicoli  
= ml 500 per gli altri allevamenti  
dagli ambiti di cui al capo IV del presente titolo:  
= ml 500 per gli allevamenti suinicoli  
= ml 250 per gli altri allevamenti
- d)  $S_m = \text{superficie minima di intervento} = \text{mq } 10.000$   
(solo per nuove costruzioni, gli ampliamenti sono consentiti anche con superficie inferiore).

E' obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atte a garantire i limiti della accettabilità delle acque di scarico stabiliti dalle norme vigenti, conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalla Autorità Sanitaria competente.

Gli indici e prescrizioni di cui alla presente lettera C) si applicano agli allevamenti suinicoli esistenti, che potranno essere oggetto di interventi in quanto ad essi conformi. Nuovi allevamenti suinicoli potranno essere assentiti soltanto previa specifica variante al RUE che sarà apportata a seguito di verifica della ammissibilità dal punto di vista della compatibilità ambientale, paesaggistica e di accessibilità.

Il progetto per la realizzazione di allevamenti, sia di nuova costruzione, sia in ampliamento, sia in recupero di fabbricati esistenti, ove occorran le caratteristiche ai sensi della L.R. 18.5.99 n° 9e s.m.i., sono soggetti alle procedure di valutazione di impatto ambientale ivi stabilite.

**D) costruzioni adibite in genere alla conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti agricoli, silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero, l'esercizio e la riparazione di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola anche non connessi direttamente ad aziende agricole.**

Per tali costruzioni si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.45 mq/mq

(comprensivo della SU per l'abitazione del titolare o del personale di sorveglianza che non potrà comunque superare i mq 150).

b)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0.5

c)  $D$  = distanza minima dai confini = ml 10

per le costruzioni adibite in genere alla conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli si applica inoltre una distanza:

- dagli ambiti di cui al capo II e capo III del presente titolo = ml 100

- dagli ambiti di cui al capo IV del presente titolo = ml 50

d)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 5.000

(solo per nuove costruzioni, gli ampliamenti sono consentiti anche con superficie inferiore).

Gli interventi per le attività di cui alla presente lettera D) sono ammessi per nuove costruzioni ed ampliamenti fino a mq 1000 di  $S_u$ . Interventi di dimensione superiore potranno essere assentiti soltanto previa specifica variante al RUE che sarà apportata a seguito di verifica della ammissibilità dal punto di vista della compatibilità ambientale, paesaggistica e di accessibilità.

Vale inoltre quanto prescritto al penultimo comma della precedente lettera C.

**E) Agriturismo e turismo rurale**

Nelle zone agricole e rurali è sempre consentita l'utilizzazione, attraverso interventi di recupero, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ai fini agrituristici e di turismo rurale ai sensi e nel rispetto delle disposizioni di cui alle leggi e regolamenti emanati dalla Regione

In caso di recupero, il progetto di intervento dovrà essere corredato da una planimetria generale della intera azienda agricola ove siano indicate le destinazioni d'uso di tutti gli edifici ed aree e la organizzazione funzionale e della mobilità esistente e di progetto.

Gli interventi di recupero saranno realizzati secondo i seguenti tipi di intervento e prescrizioni, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente normativa regionale:

- restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, ove specificamente classificati nelle tavole del RUE, nel rispetto delle disposizioni di cui ai punti 1 e 2 del comma 2 dell'art. 9;
- ristrutturazione con vincolo conservativo parziale per gli edifici classificati nelle tavole del RUE, come Ar, Ars, Stf, St, Ft, Rt, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 3) del comma 2 dell'art. 9, con la eccezione del numero dei piani abitabili che potrà superare il numero di 2;
- ristrutturazione, per gli edifici classificati nelle tavole del RUE, come As, rn;
- la riutilizzazione degli edifici classificati nelle tavole del RUE come Rs ed RN, è consentito soltanto per destinazioni accessorie e per attività sportive.

Gli immobili che siano stati destinati ad attività di agriturismo o di turismo rurale, in caso di dismissione della attività, potranno essere destinati esclusivamente ad attività ricettive o agli usi di cui alle lettera A, B, F del presente articolo nel rispetto di parametri e prescrizioni stabiliti per i diversi punti.

**F) attività compatibili con il territorio rurale**

#### F.1 - Attrezzature per l'equitazione

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'intera area di pertinenza. I parametri urbanistico-edilizi per tali attività sono quelli stabiliti per gli usi B (considerando gli spazi per ricovero animali come gli allevamenti integrativi) per le strutture vere e proprie di equitazione, mentre le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza che non potrà superare i mq 150 di Su, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato alla successiva lettera H).

#### F.2 - Attrezzature per la pesca sportiva

Tali attività sono ammesse sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza. Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza che non potrà superare i mq 150 di Su, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato alla successiva lettera H).

#### F.3 - Attrezzature per l'allevamento di animali domestici (da affezione) e di selvaggina.

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza. I parametri urbanistico-edilizi per le strutture di ricovero animali sono i seguenti:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.015 mq/mq
- b) H = altezza massima = ml 7,00
- c) D = distanza minima
  - dai confini = ml 30
  - dagli ambiti di cui al capo II e capo III del presente titolo = ml 300
  - dagli ambiti di cui al capo IV = ml 50
- d)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 20.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza che non potrà superare i mq 150 di Su, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato alla successiva lettera H).

#### <sup>37</sup>F.4 - Attrezzature per l'attività di acquacoltura

Tali attività sono consentite sulla base di specifico P.R.A. e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.3 mq/mq
- b) H = altezza massima = ml 7,00
- c) D = distanza minima
  - dai confini = ml 10
  - dagli ambiti di cui al capo II e capo III del presente titolo = ml 300
  - dagli ambiti di cui al capo IV = ml 50
- d)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 20.000

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza che non potrà superare i mq 150 di Su, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato alla successiva lettera H).

**G) attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.** L'esercizio di tali attività è consentito nel rispetto della normativa regionale sulle cave e dal Piano Comunale delle attività estrattive.

#### **H) Costruzioni esistenti non connesse o non più funzionali all'esercizio della attività agricola.**

Gli elaborati del piano individuano gli edifici esistenti nel territorio extraurbano, identificando:

- I - il patrimonio edilizio di valore storico-ambientale (vedi tavole del RUE) per il quale sono prescritti i tipi di intervento di cui all'art. 9 e le destinazioni d'uso precisate all'art. 8;
- II - il restante patrimonio edilizio esistente per il quale valgono le norme e prescrizioni del presente e del precedente articolo per le attività ammesse nel territorio rurale e, in caso di edifici non connessi o non più funzionali all'esercizio della attività agricola, quelle di cui ai successivi commi.

Il patrimonio edilizio di cui al precedente punto II è classificato (vedi tavole del RUE) secondo le seguenti tipologie:

---

<sup>37</sup> Introdotta con Variante RUE I\_2017

<b>Ar</b> -	Abitazione tradizionale rurale
<b>As</b> -	Abitazione suburbana
<b>Stf</b> -	Stalla tradizionale con fienile sovrastante
<b>St</b> -	Stalletta tradizionale a un piano
<b>Ft</b> -	Fienile tradizionale
<b>Rt</b> -	Rustico tradizionale
<b>Rs</b> -	Rustico o accessorio suburbano
<b>Rn</b> -	Stalle, fienili e rustici agricoli recenti
<b>P</b> -	Accessori superfetativi
<b>N</b> -	Edifici recenti non agricoli
<b>M</b> -	Allevamenti suinicoli
<b>S</b> -	Serre
<b>Silo-</b>	Silos

Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino non connessi all'esercizio della attività agricola in quanto concessi o condonati o che siano accatastati (ai sensi della L. 133/94) per altre destinazioni d'uso, possono essere oggetto di interventi edilizi nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati per le diverse tipologie.

Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano connessi ad aziende agricole, ma risultino successivamente non più funzionali all'esercizio della attività agricola per dichiarata inadeguatezza tipologica o eccedenza rispetto alle esigenze della conduzione o dimensione aziendale, possono essere recuperati per destinazioni d'uso diverse ed essere oggetto di interventi, sempre nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati.

L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma precedente, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare 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 trascrizione di cui al comma seguente.

Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune, all'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

I limiti della capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previste dal precedente comma, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

Gli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso, per le diverse tipologie di edifici, sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### 1) **Ar** = Abitazione tradizionale rurale

##### <sup>38</sup> 1.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la Ristrutturazione Edilizia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:-

Esclusivamente nel caso di evidenti situazioni di irrecuperabilità per obsolescenza fisica, di sicurezza sismica, di esigenze connesse al risparmio energetico o nel caso di edifici esistenti a distanza dagli argini dei corsi d'acqua inferiore a quella prescritta dal R.D. 523/1904, a seguito di specifico sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà essere consentito un intervento di ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la nuova edificazione dovrà di norma, rispettare la ubicazione precedente. Possono essere consentiti gli spostamenti necessari a realizzare una maggiore distanza dagli argini dei corsi d'acqua e quelli strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente al distacco dai confini e all'indice di visuale libera;

<sup>38</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

- b) la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici di tipo Ar preesistenti;
- c) è obbligatorio il rispetto delle eventuali aderenze preesistenti con le altre parti del complesso edilizio, fatto salvo lo spostamento strettamente necessario al rispetto delle distanze dai confini di proprietà;
- d) l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici tradizionali dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

In caso di ricostruzione, o ampliamento dei fabbricati esistenti, l'intervento dovrà rispettare gli schemi tipologici dell'edilizia rurale tipici della zona, ed essere ubicato ed orientato in coerenza alla orditura prevalente del suolo definita dall'edificato tradizionale preesistente, oltretutto dalle strade poderali, dai canali e scoline, dai filari di alberature.

#### <sup>39</sup> 1.2. - Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali limitatamente a studi professionali e attività culturali, ricreative e sanitarie.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio o di un alloggio e una attività di cui al precedente capoverso per ogni tipo Ar. La realizzazione di un numero superiore di alloggi è ammessa ove sia garantita una dimensione media degli stessi non inferiore a mq 80 di Su.

Esclusivamente nel caso di recupero congiunto del tipo Ar con il tipo Stf, che sia ad esso aderente, è consentita anche la destinazione a pubblico esercizio.

#### <sup>40</sup> 1.3. - Superfici utili

Il rapporto tra la superficie utile accessoria e la superficie utile abitabile (S.acc/Su) non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una SU di 120 mq. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale (vedi tavole del RUE).

In caso di intervento su più unità edilizie, anche a diversa tipologia, tale rapporto può essere calcolato sulle superfici complessive interessate dall'intervento stesso.

E' ammessa la costruzione di un fabbricato di servizio (anche in ampliamento coerente dal punto di vista architettonico e tipologico), della dimensione necessaria a raggiungere il sopracitato rapporto di un mezzo, ma che non potrà comunque superare i 50 mq di superficie accessoria. Tale fabbricato sarà realizzato ad un piano fuori terra, con altezza in gronda non superiore a ml 2.50, e con materiali e caratteri come alla lettera d) del punto 1.1.

## **2) As = Abitazione suburbana**

#### <sup>41</sup> 2.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti prescrizioni:

- a) In caso di ricostruzione:
  - la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici di tipo Ar preesistenti;
  - l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.
- b) sia la ricostruzione che l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo punto 2.3, sono consentiti nel rispetto di una altezza non superiore a ml 9.50 e con un massimo di due piani abitabili.

#### <sup>42</sup> 2.2. - Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali limitatamente a studi professionali e attività culturali, ricreative e sanitarie.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio o di un alloggio e una attività di cui al precedente capoverso per ogni tipo Ar. La realizzazione di un numero superiore di alloggi è ammessa ove sia garantita una dimensione media degli stessi non inferiore a mq 80 di Su.

#### <sup>43</sup> 2.3. - Superfici utili

<sup>39</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>40</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>41</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>42</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

Gli interventi, anche in caso di ricostruzione, saranno consentiti nei limiti delle Superfici utili esistenti, applicando, per il dimensionamento delle superfici accessorie, il rapporto di un mezzo, come per i fabbricati AR.

Esclusivamente per gli edifici non connessi all'esercizio della attività agricola, di cui al terzo comma della presente lettera H, sono consentiti:

- a) l'ampliamento della SU esistente qualora, per l'intero edificio, essa non raggiunga i mq 120, e soltanto fino a raggiungere tale valore;
- b) l'ampliamento della S.acc. esistente qualora il rapporto S.acc/Su sia inferiore al 60%, e soltanto fino a raggiungere tale valore.

### 3) **Stf** = Stalla tradizionale con sovrastante fienile

#### <sup>44</sup> 3.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la Ristrutturazione Edilizia come al precedente punto 1.1 (tipo Ar)

#### <sup>45</sup> 3.2. - Destinazioni d'uso

Sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali (limitatamente a studi professionali, attività culturali, ricreative e sanitarie, pubblici esercizi e attività artigianali come consentite alla lettera b dell'art. 8).

E' ammessa la realizzazione di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario per ogni tipo Stf. La realizzazione di due alloggi è consentita qualora la superficie totale dell'edificio (utile + accessoria ad eccezione dei locali sottotetto), risultante dal progetto di recupero, sia superiore a mq 320. E' ammessa inoltre la realizzazione di un alloggio e di una attività con annesso alloggio del proprietario qualora la superficie utile totale sia superiore a mq 400.

#### <sup>46</sup> 3.3. - Superfici utili

Il rapporto tra la superficie utile accessoria e la superficie utile abitabile (S.acc/Su) non potrà essere inferiore a un mezzo. E' consentito un rapporto inferiore qualora non sia diversamente realizzabile una SU di 120 mq. E' altresì consentito il mantenimento del rapporto esistente nel caso di edifici di valore storico-ambientale (vedi tavole del RUE).

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse, ma potranno essere considerate nel calcolo delle superfici accessorie.

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri.

### 4) **St** = Stalletta tradizionale a un piano

#### <sup>47</sup> 4.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la Ristrutturazione Edilizia come al precedente punto 1.1 (tipo Ar)

#### <sup>48</sup> 4.2. - Destinazione d'uso

E' ammessa la destinazione agli usi accessori, così come definiti al punto 19 dell'Allegato II della DGR.922/2017 e smi.

Sono ammessi gli usi abitativi, nonché quelli direzionali (limitatamente a studi professionali e attività culturali, ricreative e sanitarie), soltanto nel caso in cui il piano preveda l'intervento di ricomposizione di cui al punto IV del successivo comma.

#### <sup>49</sup> 4.3. - Superfici utili

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo di cui al precedente punto 1.3 (Rapporto S.acc/Su non inferiore a un mezzo e relative possibilità di deroga).

---

<sup>43</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>44</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>45</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>46</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>47</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>48</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>49</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

In caso di intervento di ricomposizione, si applica quanto stabilito al precedente punto 1.3. (Possibilità di realizzare un fabbricato di servizio aggiuntivo esclusivamente alle condizioni riportate).

#### 5) **Ft** = Fienile tradizionale

##### <sup>50</sup> 5.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la Ristrutturazione Edilizia come al precedente punto 1.1 (tipo Ar)

##### <sup>51</sup> 5.2. - Destinazioni d'uso

E' ammessa la destinazione agli usi accessori.

Esclusivamente nel caso in cui la superficie coperta dell'edificio superi i 100 mq e lo stesso abbia altezza interna media netta superiore a ml 5.50, sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali (limitatamente a studi professionali, attività culturali, ricreative e sanitarie, pubblici esercizi e attività artigianali, come consentite alla lettera b dell'art. 8), sempre con il limite di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario.

Qualora l'edificio sia aderente al tipo Stf, è consentito quanto al precedente paragrafo con l'obbligo che l'intervento sia esteso ad entrambi gli edifici, sempreché nel loro insieme venga superata la superficie minima sopra fissata.

##### <sup>52</sup> 5.3. - Superfici utili

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo di cui al precedente punto 1.3 (Rapporto S.acc/Su non inferiore a un mezzo e relative possibilità di deroga).

In caso di intervento di ricomposizione, si applica quanto stabilito al precedente punto 1.3. (Possibilità di realizzare un fabbricato di servizio aggiuntivo esclusivamente alle condizioni riportate).

Nel caso sia consentito il recupero come al precedente punto 5.2, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature, potranno essere chiuse, a partire dal pavimento del piano terra, soltanto con superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri, oppure con parete in muratura per il piano terra e vetrata per il primo piano, il tutto sempre sul filo interno dei pilastri. Sono ammesse soluzioni diverse, qualora la parete di chiusura sia arretrata di almeno ml 1.50 rispetto al filo interno dei pilastri.

#### 6) **Rt** = Rustico tradizionale

##### <sup>53</sup> 6.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la Ristrutturazione Edilizia come al precedente punto 1.1 (tipo Ar)

##### <sup>54</sup> 6.2. - Destinazione d'uso

E' ammessa la destinazione agli usi accessori, così come definiti al punto 19 dell'Allegato II della DGR.922/2017 e smi.

Esclusivamente nel caso in cui la superficie coperta dell'edificio superi i 100 mq e lo stesso abbia altezza interna media netta superiore a ml 5.50, sono consentite le destinazioni abitative, nonché quelle direzionali (limitatamente a studi professionali, attività culturali, ricreative e sanitarie, pubblici esercizi e attività artigianali, come consentite alla lettera b dell'art. 8), sempre con il limite di un solo alloggio o di una sola attività con annesso alloggio del proprietario.

Qualora l'edificio sia aderente al tipo Stf, è consentito quanto al precedente paragrafo con l'obbligo che l'intervento sia esteso ad entrambi gli edifici, sempreché nel loro insieme venga superata la superficie minima sopra fissata.

##### <sup>55</sup> 6.3. - Superfici utili

La superficie dell'edificio è considerata nel calcolo di cui al precedente punto 1.3 (Rapporto S.acc/Su non inferiore a un mezzo e relative possibilità di deroga).

---

<sup>50</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>51</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>52</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>53</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>54</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>55</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

In caso di intervento di ricomposizione, si applica quanto stabilito al precedente punto 1.3. (Possibilità di realizzare un fabbricato di servizio aggiuntivo esclusivamente alle condizioni riportate).

Nel caso sia consentito il recupero come al precedente punto 5.3, le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature, potranno essere chiuse, a partire dal pavimento del piano terra, soltanto con superfici vetrate a telaio fissato sul filo interno dei pilastri, oppure con parete in muratura per il piano terra e vetrata per il primo piano, il tutto sempre sul filo interno dei pilastri. Sono ammesse soluzioni diverse, qualora la parete di chiusura sia arretrata di almeno ml 1.50 rispetto al filo interno dei pilastri.

#### **7) Rs = Rustico o accessorio suburbano**

##### <sup>56</sup> 7.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento con la prescrizione che, in caso di ricostruzione:

- la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici di tipo Ar preesistenti;
- l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

##### <sup>57</sup> 7.2. - Destinazioni d'uso.

E' ammessa la destinazione agli usi accessori, così come definiti al punto 19 dell'Allegato II della DGR.922/2017 e smi.

##### <sup>58</sup> 7.3. - Superfici

Superfici esistenti

In caso di intervento su proprietà che, alla data di adozione della Variante RUE I\_2017), ricomprenda altri edifici, dovrà essere garantito che il rapporto tra Sacc e Su non sia inferiore a un mezzo.

#### **8) Rn = rustici agricoli recenti**

##### 8.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

##### 8.2. - Destinazioni d'uso

Non è consentito alcun mutamento ad usi diversi da quelli al diretto servizio della attività agricola.

#### **9) rn = rustici agricoli recenti di piccola dimensione e adiacenti o prossimi ad edifici abitativi o recuperabili ad usi civili.**

##### <sup>59</sup> 9.1. - Tipo di intervento

Tutti i tipi di intervento.

In caso di mutamento agli usi civili di cui al punto 9.2., è consentito esclusivamente l'intervento di ricomposizione di cui al punto IV in calce al presente articolo.

##### <sup>60</sup> 9.2. - Usi

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

E' ammessa la destinazione agli usi accessori, così come definiti al punto 19 dell'Allegato II della DGR.922/2017 e smi.

E' inoltre consentita la destinazione ai seguenti usi civili:

A = residenza

C2 = direzionale, limitatamente a studi professionali

C3.2 = attrezzature di interesse comune.

##### <sup>61</sup> 9.3. - Parametri

---

<sup>56</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>57</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>58</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>59</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>60</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>61</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

In base alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.  
In caso di mutamento agli usi civili di cui al punto 9.2, la superficie utile esistente dovrà essere ridotta alla metà e in tale nuova dimensione, il rapporto tra le superfici accessorie al piano terra e la superficie utile non potrà essere inferiore a uno.

**10) Na = Edifici per attività di servizio all'agricoltura non connessi ad aziende agricole.**

10.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

10.2. - Usi

In base alle disposizioni fissate dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

10.3. - Parametri

In base agli indici fissati dalle presenti norme per le zone agricole e rurali.

**11) P = Accessori superfetativi**

<sup>62</sup> 11.1. - Tipo di intervento

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione, fatta eccezione per gli edifici comunque legittimati per i quali è ammessa la ricostruzione nei limiti della Su e del volume preesistenti e a condizione che:

- la nuova edificazione non potrà prevedere un numero di corpi edilizi superiore a quello degli edifici di tipo Ar preesistenti;
- l'intervento sarà attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

<sup>63</sup> 11.2. - Destinazioni d'uso

E' ammessa la destinazione agli usi accessori, così come definiti al punto 19 dell'Allegato II della DGR.922/2017 e smi.

<sup>64</sup> 11.3. - Parametri

Nel caso di edifici non connessi alla attività agricola, di cui al terzo comma della presente lettera H), è ammessa la ricostruzione con le prescrizioni di cui al precedente punto 11.1 e nei limiti del rapporto di un mezzo tra Sacc e Su.

**12) N = Edifici recenti non agricoli**

<sup>65</sup> 12.1. - Tipo di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

<sup>66</sup> 12.2. - Destinazione d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto. Per gli edifici in disuso, o in caso di mutamento d'uso, sono ammesse le attività di cui all'art.15 svolte in forma artigianale e che siano dichiarate ammissibili dalla competente U.S.L..

<sup>67</sup> 12.3. - Superfici utili

Superfici esistenti, con le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito, nel rispetto degli indici e prescrizioni di cui alla precedente lettera D (costruzioni adibite in genere alla conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti agricoli, silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero, l'esercizio e la riparazione di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola anche non connessi direttamente ad aziende agricole), l'ampliamento "una tantum" fino al 50% della SU.I esistente alla data di adozione delle presenti norme (comprensivo della Su eventualmente destinata a residenza come previsto alla citata lettera D)

<sup>62</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>63</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>64</sup> Introdoto con Variante RUE I\_2017

<sup>65</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>66</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>67</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

con un minimo comunque consentito di 500 mq per le aziende con Su esistente inferiore a 1000 mq.

- b) per gli edifici in cui si esercitano attività potenzialmente nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento di cui ai punti precedenti potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme, solo nel caso in cui esistano o sia prevista la messa in opera di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni impartite dalle Autorità Sanitarie competenti.

### 13) <sup>68</sup>M = Allevamenti suinicoli

Le prescrizioni per i complessi aziendali di allevamento suinicoli sono precisate alla lettera C) (Allevamenti) del presente articolo.

Rimane fermo che i tipi edilizi Ar, Stf, St, Ft, Rt, esistenti all'interno di tali complessi (così come delimitati nelle tavole di piano) potranno essere oggetto degli interventi e delle destinazioni d'uso di cui alla presente lettera H (Costruzioni esistenti non connesse o non più funzionali all'esercizio della attività agricola) soltanto in caso di avvenuta dismissione dell'attività di allevamento.

### 14) <sup>69</sup>S = Serre

Le serre provvisorie e i tunnel, realizzate in materiale leggero e prive di ancoraggio in muratura al suolo, di piccole dimensioni e destinati alla coltivazione di prodotti agricoli non rientrano nel calcolo degli indici che sono stabiliti, per le serre fisse, all'art. 22, punto B, lett.a)bis.

### 15) <sup>70</sup>Silo = Silos

I silos esistenti, in caso di trasformazione d'uso degli edifici principali, potranno essere mantenuti ad uso accessorio agli stessi senza essere considerati nel calcolo delle superfici accessorie.

Gli interventi di modifica della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente di cui alla presente lettera H) (Costruzioni esistenti non connesse o non più funzionali all'esercizio della attività agricola), dovranno inoltre osservare le seguenti disposizioni generali:

#### I) Le funzioni:

- direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

sono ammissibili soltanto qualora sia prevedibile e assentito da apposito smaltimento dei reflui adeguato in rapporto agli abitanti equivalenti, o da allacciamento alla pubblica fognatura ove esista.

#### II) Le attività di tipo artigianale saranno consentite soltanto qualora siano garantite le condizioni fissate dal D.P.C.M. 1/3/91 per la classe III - aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Ove indicato con apposita simbologia (+) nelle tavole del RUE, l'intervento dovrà essere esteso a tutti gli edifici del complesso contrassegnati dalla stessa simbologia (+++, ... oppure +1, +1, +1, ... oppure +2, +2, +2, ...), che saranno quindi oggetto di un unico progetto edilizio.

#### IV) Ove indicato con apposita simbologia (\*) nelle tavole del RUE, è ammessa la ricomposizione tipologico-architettonica, attraverso interventi di ristrutturazione e di ricostruzione parziale o totale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la ricomposizione dovrà rivolgersi alla ricostituzione dell'impianto tipologico e architettonico nel pieno rispetto di quanto stabilito alla lettera d) del precedente punto 1.1.

<sup>68</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>69</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>70</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

- b) l'intervento non potrà prevedere una pluralità di edifici, ma un unico organismo edilizio anche se articolato in tipi.
  - c) l'intervento dovrà essere realizzato attraverso un unico progetto edilizio unitario esteso a tutti gli edifici del complesso contrassegnati dalla apposita simbologia (\*).
  - d) qualora l'apposita simbologia riguardi un solo edificio del complesso esso dovrà essere ricomposto assieme ad altro o altri edifici del complesso stesso che siano oggetto degli interventi previsti alla presente lettera H, fatta eccezione di quelli appartenenti al patrimonio di valore storico-ambientale.
  - e) la nuova costruzione tenderà di norma al rispetto della ubicazione precedente, tenendo conto delle modifiche necessarie ad una corretta ricomposizione.  
Possono essere consentiti gli spostamenti strettamente indispensabili a raggiungere i parametri minimi prescritti relativamente ai rispetti stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti, al distacco dai confini, agli indici di visuale libera.
- V) La modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinata alla preesistenza o alla contestuale realizzazione delle seguenti opere minime di urbanizzazione primaria e di dotazione ecologica:
- strade (comunali o vicinali);
  - approvvigionamento idropotabile;
  - smaltimento reflui (con parere dell'Autorità Sanitaria Competente);
  - energia elettrica;
  - sistemazione funzionale dei drenaggi;
- ricostituzione della vegetazione arborea secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 30.
- VI) Ove gli edifici di cui alla presente lettera H (Costruzioni esistenti non connesse o non più funzionali all'esercizio della attività agricola) siano ricompresi all'interno di ambiti soggetti a POC, di cui ai capi III e IV del presente Titolo II, in attesa della adozione del PUA, sono ammessi gli interventi sopra stabiliti alla stessa lettera H).
- VII) Nel caso di recupero di edifici di cui alle tipologie Ar ed Stf da destinare agli usi pubblici o di interesse pubblico di cui all'art. 36, è consentito aumentare l'altezza nel limite del 20 % di quella preesistente e comunque fino alla misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime prescritte per l'abitabilità del terzo piano fuori terra, e a condizione che l'intervento sia attuato attraverso l'utilizzo dei materiali e il rispetto e la valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso preesistente oppure, ove questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la loro riproposizione.

### **Art. 23 – Ambiti rurali di valore naturale ed ambientale**

1. Gli ambiti di valore naturale ed ambientale comprendono le zone di tutela dei corsi d'acqua, le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale e gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.
2. In tali ambiti sono ammessi gli interventi di sistemazione per la salvaguardia dai rischi idrogeologici, di realizzazione di dotazioni territoriali e di infrastrutture pubbliche.
3. Le zone di tutela dei corsi d'acqua comprendono le fasce A e B di tutela fluviale per le quali si applicano le disposizioni normative del vigente PAI.
4. <sup>71</sup>Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, che sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 14 delle N. di A. del PTCP, sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai commi 2 e 4, anche quelli di cui alle lettere A e B ed E dell'art. 22 purché comunque tali interventi siano al servizio di aziende esistenti e già dotate di fabbricati abitativi e di servizio, nelle immediate adiacenze di tali fabbricati e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale tradizionale.

### **Art. 23bis –(Abrogato) <sup>72</sup>**

### **Art. 24 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

1. <sup>73</sup>Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 40 delle N. di A. del PTCP, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere A, B, E, F, H dell'art. 22 nel rispetto

<sup>71</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>72</sup> Con Variante RUE I\_2017

dei caratteri architettonici e tipologici dell'edilizia rurale tradizionale e, ad esclusione di quelli di cui alla lettera H, purché tali interventi siano al servizio di aziende esistenti e già dotate di fabbricati abitativi e di servizio nelle immediate adiacenze di tali fabbricati.

#### **Art. 25 – Aree di tutela idromorfologica**

1. Nelle aree di tutela idromorfologica sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 24. Il progetto di intervento dovrà essere corredato da uno studio atto a definire le opere necessarie alla messa in sicurezza idraulica, la cui realizzazione è condizione per la attuazione dei nuovi interventi.

#### **Art. 25 bis – Dossi di pianura**

1. All'interno delle aree individuate come dossi di pianura, che sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 15 comma 2 delle N. di A. del PTCP, e dove si attuano gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici nel territorio rurale, in quello urbanizzato e in quello urbanizzabile, non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino negativamente la configurazione morfologicoambientale del territorio, ivi comprese le discariche e le attività estrattive fini a se stesse, mentre sono consentiti gli interventi di modifica della configurazione che siano finalizzati e strettamente necessari alla messa in sicurezza idraulica del territorio.
2. Gli interventi edilizi e di urbanizzazione in tali aree potranno prevedere sistemazioni del suolo che non si discostino per oltre ml 0,50 in più o in meno rispetto al suo profilo originario.

#### **Art. 26 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 42 delle N. di A. del P.T.C.P., sono ammessi gli interventi di cui alle lettere A, B, C, D, E ed F dell'art. 22.
2. Esclusivamente per le aziende florovivaistiche esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentita la realizzazione di un edificio destinato ad abitazione del titolare o del personale di custodia e ufficio con superficie utile totale non superiore a mq 200.

#### **Art. 27 – Ambiti agricoli periurbani**

1. Negli ambiti agricoli periurbani, che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 41 delle N. di A. del P.T.C.P., sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24.
2. Oltre a tali interventi è ammessa la sistemazione a verde attrezzato per lo sport e il tempo libero che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano, applicando gli indici e parametri di cui al successivo art. 37.
3. Agli interventi per la realizzazione del verde attrezzato è assegnata quale prestazione principale quella della sistemazione paesaggistico-ambientale dell'area di intervento in riferimento al contesto rurale di cui fa parte e a quello urbano di cui concorre a definire immagine, funzionalità e qualità complessiva.

#### **Art. 27 bis – Ambiti agricoli normali**

1. Negli ambiti agricoli normali, che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 43 delle N. di A. del P.T.C.P., sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24.
2. Sono ammessi altresì gli interventi di cui alle lettere C e D dell'art. 22 limitatamente all'ampliamento di attività esistenti e sempreché venga garantita la salvaguardia degli acquiferi sotterranei in coerenza alle prescrizioni di cui all'Allegato 4 alle N. di A. del P.T.C.P.."

#### **Art. 28 – Aree di rispetto cimiteriale (Abrogato) <sup>74</sup>**

#### **Art. 29 – Aree ed elementi della centuriazione**

---

<sup>73</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>74</sup> Con Variante RUE I\_2017

1. <sup>75</sup>La Tavola dei Vincoli individua gli elementi (assi) della centuriazione e le aree (concentrazione di elementi) della centuriazione.
2. Gli interventi edificatori che siano realizzati all'interno delle aree o a distanza inferiore a ml 700 dagli assi della centuriazione, saranno realizzati rispettando l'orditura ortogonale della centuriazione stessa e dovranno costituire unità accorpate e morfologicamente coerenti con la edificazione preesistente.
3. Gli assi della centuriazione dovranno essere mantenuti e valorizzati attraverso interventi di sistemazione arborea.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia nel territorio rurale sia negli ambiti di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo.

**Art. 29 bis – Zone a Protezione Speciale (ZPS) (Abrogato)** <sup>76</sup>

**Art. 29 ter – Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/2004 (Abrogato)** <sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>76</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>77</sup> Con Variante RUE I\_2017

## **Capo VI – Dotazioni ecologiche ed ambientali, infrastrutture per gli insediamenti**

### **Art. 30 – Protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano**

1. In tutto il territorio comunale è prescritta la protezione del verde esistente ed il suo potenziamento secondo le indicazioni del Regolamento del Verde approvato dal Consiglio Comunale e i parametri stabiliti ai successivi commi.
  2. I Piani Urbanistici Attuativi e gli interventi edilizi unitari, dovranno essere corredati dal progetto di protezione e ricostituzione del verde, calcolato secondo i parametri di cui all'art. 31, che prevederà le quote del verde (risultante dai parametri di cui ai successivi commi) da realizzare negli spazi pubblici e quelli da assegnare agli spazi privati.
  3. <sup>78</sup>Gli interventi edilizi diretti di nuova costruzione e di ampliamento, dovranno prevedere una completa sistemazione a verde prativo, arbustivo e arboreo, secondo i seguenti parametri e prescrizioni, da applicarsi alla Sf (non conteggiando la sagoma del fabbricato) sulla quale sono calcolati gli indici dell'intervento, oggetto di richiesta di nuova edificazione:
    - Ambiti consolidati – ampliamenti volumetrici superiori ai 300 mc: valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 15% della Sf.
    - Ambiti consolidati - lotti liberi e per nuovi insediamenti: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 25% della Sf.
    - Ambiti a verde privato: valore non inferiore a 400/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 70% della Sf non coperta dalle costruzioni e, nel caso di aree di pertinenza di edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e B, non interessate da pavimentazioni storiche.
    - Ambiti da riqualificare: valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% della Sf.
    - Ambiti per attività produttive in genere, ivi comprese le attività produttive esistenti nel territorio rurale (tipologie N):
      - per aree di intervento fino a 10.000 mq: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 10% della Sf da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini e verso spazi pubblici;
      - per aree di intervento superiori a 10.000 mq: valore non inferiore a 150/100 mq di Sf su un'area pari ad almeno il 15% della Sf da organizzare prioritariamente a siepe lungo i confini e verso spazi pubblici.
    - Aree produttive di servizio (aree cortilizie), valore non inferiore a 100/100 mq in un'area sistemata a verde pari ad almeno il 5% della Sf;
    - Ambiti per attività ricettive e per pubblici esercizi: valore non inferiore a 100/100 mq di Sf su un'area sistemata a verde pari ad almeno il 10% della Sf;
    - Poli funzionali: valore non inferiore a 200/100 mq in un'area sistemata a verde pari ad almeno il 30% della Sf.
    - Territorio rurale:
      - usi consentiti, nel recupero degli edifici non più connessi o non più funzionali all'agricoltura, all'art. 19 lettera H:
      - valore non inferiore a 1.600/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo le strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.
- usi:
- residenza agricola
  - attrezzature aziendali
  - agriturismo e turismo rurale
  - attrezzature per l'equitazione
  - attrezzature per la pesca sportiva

---

<sup>78</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

- attrezzature per l'allevamento domestico e di selvaggina:  
valore non inferiore a 400/100 mq di Su da organizzare prioritariamente lungo strade, canali e scoline, anche ad integrazione di filari esistenti.

usi: – attività agroalimentari e di servizio all'agricoltura:  
valore come per gli Ambiti per attività produttive in genere per aree di intervento superiori a 10.000 mq.

usi: – allevamenti: valore non inferiore a 300/100 mq di Sf, da organizzare a siepe boschiva fitta di spessore non inferiore a ml 5 attorno all'intervento edilizio, con essenze equilibratamente miste di sempreverdi e latifoglie, idonee a raggiungere un'altezza di almeno ml 8.

Attrezzature:

- attrezzature sociosanitarie e assistenziali di interesse territoriale;
  - attrezzature scolastiche dell'obbligo;
  - attrezzature di interesse comune:
- valore come per gli ambiti consolidati e per nuovi interventi.

Almeno un terzo del valore sopra fissato dovrà risultare dal calcolo del verde arboreo di cui al comma 4 dell'art. 31.

Il valore è calcolato tenendo conto del verde già esistente nell'area di intervento, fatta eccezione per il territorio rurale dove deve essere considerato in aggiunta a quello esistente.

I valori sopra definiti potranno essere realizzati per almeno il 20% sulle superfici fondiarie verificando la superficie oggettiva e, per la parte restante, in spazi pubblici previsti all'interno dei PUA o degli interventi edilizi unitari o in altri spazi pubblici definiti di concerto con l'Amministrazione Comunale. Ferma restando la necessaria sistemazione degli spazi pubblici di cessione all'interno dei PUA e degli interventi edilizi unitari, verificate in base ad un progetto concordato con l'Amministrazione Comunale, l'eventuale eccedenza di valore potrà essere realizzata (e mantenuta per almeno 12 mesi) in altri spazi pubblici, monetizzando la somma risultante dal relativo computo metrico in base ai "Prezzi informativi dei principali lavori di manutenzione e costruzione del verde e alle forniture di piante ornamentali" di Assoverde.

La sistemazione arborea ed arbustiva sopra prescritta, in ogni caso di intervento urbanistico preventivo che sia adiacente agli assi della viabilità Cispadana, della tangenziale Colorno – S.Polo e della Tangenziale di Torrile, sarà localizzata per almeno il 50% a realizzare fasce di ambientazione di tali assi. Tale sistemazione sarà anche prevista in caso di interventi che, per adiacenza o a qualsiasi titolo, dispongano delle aree comprese nelle fasce.

### **Art. 31 – Parametri per la determinazione del valore urbano ed extraurbano**

Il valore del verde urbano ed extraurbano ai fini del precedente articolo è espresso dal punteggio-sommatoria dei risultati dei calcoli di cui ai tre successivi commi.

Il calcolo del valore del verde orizzontale si ottiene sommando i prodotti delle diverse superfici per i punteggi così assegnati per ogni mq di superficie:

prato = 1

autobloccanti forati con erba = 0,4

tappezzanti perenni = 2

terra battuta, Glorit e simili = 0,2

Il calcolo del valore del verde arbustivo si ottiene sommando, per le diverse fattispecie, i prodotti dell'altezza dell'arbusto al momento dell'impianto, misurata in metri, per una costante pari a 3 e per i sottospecificati coefficienti A e B:

- A = coefficiente relativo alla specie (vedi c.r.s. in tabella "D")

latifolia arbustiva autoctona = 1,2

ligustro, bosso, agrifoglio e latifolia non autoctona = 1

sempreverde in genere = 0,8

sempreverde non autoctono = 0,6

- B = coefficiente relativo alla ubicazione:

all'interno delle zone A, B, C, D, F, G previste dal piano = 1,1

nel resto del territorio = 1

Il calcolo del valore del verde arboreo si ottiene sommando, per le diverse fattispecie, i prodotti della circonferenza del tronco al momento dell'impianto, misurata a ml 1.30 dal terreno, espressa in centimetri per i sotto specificati coefficienti A, B, C, D:

- A = coefficiente relativo alla specie (c.r.s.)

latifolia autoctona = 1,2

latifolia non autoctona = 1

conifera adattabile al clima locale (es.: cupressus, cedrus, pino silvestre, pino nero, douglasia, abies e simili) = 0,85

sempreverde non adattabile al clima locale (es.: pini di altre fasce fitoclimatiche o a rapido incremento, larice, chamaecyparis, thuya, cipresso arizonico, araucaria, palma e simili) = 0,6

- B = coefficiente relativo all'altezza

fino a due metri = 1

da due a tre metri = 2

da tre a quattro metri = 2,5

da quattro a cinque metri = 3,5

oltre cinque metri = 4

- C = coefficiente relativo alla morfologia e allo stato sanitario:

buona conformazione e buono stato sanitario = 1,3

buona conformazione e buono stato sanitario nei casi di nuovo impianto = 1

modesta conformazione e mediocre stato sanitario = 0,8

cattiva conformazione e cattivo stato sanitario = 0

- D = coefficiente relativo alla ubicazione:

all'interno delle zone A, B, C, D, F, G, previste dal piano

(in posizione aperta) = 1,1

(addossate a edificio o ad altri alberi, o a distanza dai confini non regolamentare) = 0,8

nel resto del territorio (in posizione aperta) = 1

(addossate a edifici, o a distanza dai confini non regolamentare) = 0,7.

**Tabella D**  
**PRINCIPALI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE**

**D1 – PIANTE ARBUSTIVE**

**D1.1 Latifoglie arbustive autoctone c.r.s.**

Agrifoglio	Ilex aquifolium	1
Azzeruolo	Crataegus azarolus	1,2
Biancospino	Crataegus Monogyna	1,2
Biancospino europeo	Crataegus levigata(=C.oxycantha)	1,2
Caprifoglio	Lonicera caprifolium	1,2
Ciavardello	Sorbus torminalis	1,2
Clematide	Clematis spp.	1,2
Corniolo	Cornus spp.	1,2
Edera	Hedera helix	1,2
Frangola	Frangula alnus	1,2
Fusaggine	Evonymus europeus	1,2
Lantana	Viburnum lantana	1,2
Lentaggine	Viburnum tinus	1,2
Ligustro	Ligustrum vulgare	1
Ligustro lucido	Ligustrum lucidum	1,2
Melograno	Prunus granatum	1,2
Mirabolano	Prunus cerasi fera	1,2
Nespolo	Mespilus germanica	1,2
Nocciolo	Corylus avellana	1,2
Olivello di Boemia	Elaeagnus angustifoliae	1,2
Olivello spinoso	Hippophae rhamnoides	1,2
Pado	Prunus padus	1,2
Palla di neve	Viburnum opulus	1,2
Prugnolo	Prunus spinosa	1,2
Pungitopo	Ruscus aculeatus	1,2
Rosa selvatica	Rosa canina	1,2
Rose comuni e Rose botaniche	Rosa spp.	1,2
Sambuco	Sambucus spp.	1,2
Sanguinella	Cornus sanguinea	1,2
Scotano	Cotinus coccygria	1,2
Serenella	Syringa vulgaris	1,2
Sorbo montano	Sorbus aria	1,2
Spino cervino	Rhamnus catharticus	1,2
Vesicaria	Colutea arborescens	1,2
Viburni	Viburnum spp.	1,2

**D1.2 – Latifoglie arbustive non autoctone c.r.s.**

Buddleia	Buddleja spp.	1
Calicanto	Calycanthus spp.	1
Camara	Lantana camara	1
Cotogno giapponese	Chaenomeles japonica	1
Crespino	Berberis vulgaris	1
Cydonia	Chaenomeles japonica	1
Deutzia	Deutzia spp.	1
Eleagno	Elaeagnus angustifolia	1
Evonimo	Euonymus spp.	1
Fiore d'angelo	Philadelphus inodorus	1
Forsizia	Forsythia vividissima	1
Fotinia	Photinia spp.	1
Glicine	Wisteria sinesi	1
Ibisco	Hibiscus syriacus	1
Kerria	Kerrya japonica	1
Lagerstroemia	Lagerstroemia indica	1
Magnolia stellata	Magnolia stellata	1

Marruca o Palliuro	Paliurus spina christi	1
Ortensia	Hydrangea spp.	1
Pieris	Pieris japonica	1
Spirea	Spiraea spp.	1
Tamerice	Tamarix gallica	1
Veigelia	Weigelia spp.	1
Vite canadese	Parthenocissus quinquefolia	1
Wisteria		1

### **D1.3 – Latifoglie arbustive sempreverdi c.r.s**

Agazzino	(Piracanta) Pyracantha coccinea	0,8
Agrifoglio	Ilex aquifolium	1
Aucuba	Aucuba japonica	0,8
Lauroceraso	Prunus laurocerasus	0,8
Cotoneaster	Cotoneaster spp.	0,8
Bosso	Buxus sempervirens	1
Oleandro	Nerium oleander	0,8

### **D1.4 – Conifere arbustive sempreverdi c.r.s.**

Conifere nane	Abies e Picee spp.	0,6
Ginepri ornamentali	Juniperus spp.	0,6
Ginepro comune	Juniperus communis	0,6
Tuia	Thuja spp.	0,6

## D2 – PIANTE ARBOREE

### D2.1. – Latifoglie arboree autoctone

		H max. m	D max. chioma m	Velocità crescita	c.r.s.
Acer campestre	Acer campestre	8-10	8	L	1,2
Acer di monte	Acer pseudoplatanus	30	15	R	1,2
Acer riccio	Acer platanoides	25	14	M	1,2
Albero di Giuda	Cercis siliquastrum	10	6	L	1,2
Bagolaro	Celtis spp.	25	15	M	1,2
Betulla	Betulla spp.	25	10	M-R	1,2
Carpinella	Carpinus orientalis	15	8	M	1,2
Carpino bianco	Carpinus betulus	20	10	M	1,2
Carpino nero	Ostrya carpinifolia	30	15	M	1,2
Cerro	Quercus cerris	30	20	M	1,2
Ciliegio	Prunus cerasi fera	10	3-4	L	1,2
Farnia	Quercus pedunculata	30	15	M	1,2
Frassino maggiore	Fraxinus excelsior	30	12	M	1,2
Frassino ossifillo	Fraxinus oxyphylla	25	12	M	1,2
Gelso bianco	Morus alba	12	10	M	1,2
Gelso nero	Morus nigra	12	10	M	1,2
Ippocastano	Aesculus hippocastanum	30	20	M	1,2
Maggiociondolo	Laburnum anagyroides	8-10	4	L	1,2
Melo	Malus spp.	8	4	L	1,2
Noce europeo	Juglans regia	25	15	M	1,2
Olmo	Ulmus spp.	25	15	M	1,2
Ontano napoletano	Alnus cordata	15	6	M-R	1,2
Ontano nero	Alnus glutinosa	15	6	M	1,2
Orniello	Fraxinus ornus	20	8	M	1,2
Pero	Pyrus spp.	12	5	L	1,2
Pioppo bianco	Populus alba	30	12	R	1,2
Pioppo nero	Populus nigra	25	10	R	1,2
Pioppo tremolo	Populus tremula	20	8	R	1,2
Platano	Platanus spp.	40	25	M	1,2
Rovere	Quercus petraea	30	15	M	1,2
Roverella	Quercus pubescens	20	8	M	1,2
Salici	Salix spp.	15	6	R	1,2
Sorbo domestico	Sorbus domestica	15	6	L	1,2
Sorbo torminale	Sorbus torminalis	15	6	L	1,2
Susino	Prunus domestica	8	4	L	1,2
Tiglio	Tilia spp.	30	15	M	1,2

### D2.2 – Latifoglie arboree non autoctone

		H max. m	D max. chioma m	Velocità crescita	c.r.s.
Acacia di Costantinopoli	Albizia julibrissin	15	12	R	1
Acer giapponese	Acer palmatum	5	4	L	1
Acer negundo	Acer negundo	15	8	M	1
Acer rosso	Acer rubrum	15	8	M	1
Acer saccharino	Acer saccharinum	30	20	R	1
Ailanto	Ailanthus altissima	20	12	R	1
Albero dei tulipani	Liriodendron tulipifera	30	20	M-R	1
Ciliegio giapponese	Prunus serrulata	12	6	M-L	1
Gelso da carta	Broussonetia papyrifera	10	6	R	1
Ginkgo	Ginkgo biloba	25-30	10	M	1
Liquidambar	Liquidambar styraciflua	20	10	R	1
Liriodendro	Liriodendron tulipifera	20-25	20	M-R	1
Maclura	Maclura pomonifera	15	8	M	1
Magnolia	Magnolia grandiflora	25	10-15	L	1
Magnolia giapponese	Magnolia obovata	15	8	L	1
Melo giapponese	Malus floribonda	8-10	4-5	L	1
Nocciolo di Costantino	Corylus colurna	6	5	M	1
Noce del Caucaso	Pterocarya fraxinifolia	25	20	M	1
Noce nero	Juglans nigra	25	12	M	1
Olmo siberiano	Ulmus pumilia	25	15	M	1

Pruno pissardi	Prunus cerasifera "pissardi"	10	4	L	1
Quercia palustre	Quercus palustris	25	12	M	1
Quercia rossa	Quercus rubra	35	15	M-R	1
Robinia	Robinia pseudoacacia	20	8	R	1
Salice piangente	Salix babilonica	15	10	R	1
Sofora	Sophora japonica	15	8	M	1
Spino di Giuda	Gleditschia triacanthos	10-15	6	L-M	1
Zelkova	Zelkova carpinifolia	30	20	M	1

### **D2.3 – Conifere adattabili**

<u>Conifere autoctone</u>		H max. m	D max. chioma m	Velocità crescita	c.r.s.
Cipresso	Cupressus sempervirens	30	6-8	L	0,85
Ginepro	Juniperus communis	6	1	L	0,85
Pino nero	Pinus nigra	20	10	M-R	0,85
Pino Silvestre	Pinus sylvestris	20	15	M	0,85
Tasso	Taxus boccata	20	10	L	0,85

<u>Conifere non autoctone</u>		H max.	D max. m	Velocità chioma m crescita	c.r.s.
Abete del Caucaso	Abies nordmanniana	25	7	M	0,85
Abete del Colorado	Abies concolor	30	15	M	0,85
Abete greco	Abies cephalonica	25	15	L-M	0,85
Cedro atlantico	Cedrus atlantica	30	15	M	0,85
Cedro del Libano	Cedrus libani	35	20	L-M	0,85
Cedro deodara	Cedrus deodara	25	15	M	0,85
Cefalotasso	Cephalotaxus spp.	6	2	L	0,85
Cipresso del Giappone	Cryptomeria japonica	30	12	M	0,85
Cipresso di Lawson	Chamaecyparis lawsoniana	20	6-8	M	0,85
Cipresso di Leyland	Cupressocyparis XLeylandii	20	6-8	M	0,85
Libocedro	Libocedrus decurrens	20	6-8	M	0,85
Tuiopsis Thujopsis	dolabrata	20	15	L-M	0,85

### **D2.4 – Sempreverdi non adattabili**

<u>Latifoglie</u>		c.r.s.
Agrumi	Citrus spp.	0,6
Araucaria	Araucaria spp.	0,6
Olivo	Olea europaea	0,6
Palme	Phoenix spp., Cocos spp., Musa spp. Ecc.	0,6
Tamerice	Tamarix gallica	0,6
Yucca	Yucca spp.	0,6
Conifere		0,6
Abete bianco	Abies alba	0,6
Abete rosso	Picea excelsa	0,6
Cipresso arizonico	Cupressus arizonica	0,6
Duglasia	Pseudotsuga spp.	0,6
Larice	Larix decidua	0,6
Pino cembro	Pinus cembra	0,6
Pino d'Aleppo	Pinus halepensis	0,6
Pino dell'Himalaya		0,6
Pinus excelsa		0,6
Pino domestico	Pinus pinea	0,6
Pino marittimo	Pinus pinaster	0,6
Pino mugo	Pinus mugo	0,6

### **Art. 32 – Servizi tecnici**

1. Le aree per servizi tecnici sono destinate alla installazione dei fabbricati necessari per gli impianti del gas, dell'acqua, dell'elettricità, del telefono, della depurazione, ecc.
2. In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:
  - a) Q = rapporto massimo di copertura = 40%
  - b) VI = indice di visuale libera = 0.5  
(l'indice VI non si applica verso gli spazi pubblici).
  - c) H = altezza massima = ml 9.50
  - d) VI = indice di visuale libera = 0.5
  - e) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.

### **Art. 33 – Servizi del sistema idraulico e mitigazione del rischio idraulico del territorio**

1. Le aree per servizi del sistema idraulico del territorio sono destinate esclusivamente alla realizzazione ed al potenziamento delle canalizzazioni, delle casse di espansione, degli impianti di sollevamento e di ogni altro impianto per la regolazione ed il controllo delle acque scolanti.
2. Le casse di espansione potranno essere realizzate anche per stralci funzionali ed efficaci la cui dimensione ed organizzazione saranno definite di concerto con il competente Consorzio di bonifica.
3. Il progetto di sistemazione di tali casse dovrà tenere conto, sulla base di specifiche analisi, della qualità delle acque ricevibili e definire le condizioni e gli interventi necessari a garantire la fruizione pubblica che il progetto preveda.
4. L'Amministrazione Comunale provvederà a regolamentare la movimentazione di inerti conseguente la realizzazione delle casse attraverso il Piano Comunale delle Attività Estrattive.
5. Per tutti gli interventi di trasformazione nel territorio comunale, ai fini della mitigazione del rischio idraulico, si applicano le seguenti disposizioni:
  - Invarianza della Portata. Per tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica, sottoposte a PUA e a IEU, con esclusione di quelle in corso, si impone che la portata in uscita dal comparto così urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso. In tal senso gli ambiti da riqualificare, quelli per nuovi interventi, quelli per attività produttive da riqualificare e quelli per nuove attività produttive, i nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutture, dovranno prevedere la realizzazione di adeguati accorgimenti di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla Delibera della Giunta Regionale 14 febbraio 2005, n. 286 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (art. 39, DLgs 11 maggio 1999, n. 152)"
  - locali interrati e seminterrati. La costruzione di locali seminterrati ed interrati è consentita limitatamente alla realizzazione di piccole cantine di pertinenza degli edifici residenziali e di vani tecnici anche a servizio delle attività produttive in cui non sia consentita la permanenza di persone.
  - quote piani di calpestio. Il piano terra di tutti i nuovi fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza di almeno 10 cm rispetto all'asse stradale.
  - impianti tecnologici. Tutti gli impianti tecnologici (quali cabine ENEL, impianti di riscaldamento, ecc.) devono essere posizionati ad una altezza di almeno 50 cm sopra il livello idrometrico che si instaura nel caso di una piena teorica, con Tempo di Ritorno di 50 anni, del reticolo minore afferente l'area nella quale viene ubicato l'impianto.
  - opere di attraversamento e tombotti. Tutte le nuove opere di attraversamento stradale e i tombinamenti che interessano il reticolo idrografico principale dovranno essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica impartiti dal Consorzio di Bonifica Parmense.
  - distanze di rispetto dai corsi d'acqua. Per consentire gli interventi di manutenzione con i mezzi meccanici sul reticolo idrografico di bonifica è prescritta una fascia di rispetto assoluto di ml 10, come previsto dal R.D. 8/5/1904, n. 368 e 25/7/1904, n. 523, misurati dal ciglio della scarpata del canale o dal piede lato campagna dell'argine.

### **Art. 34 – Residenze speciali ed attività sociali di interesse territoriale**

1. Le aree per residenze speciali ed attività sociali sono destinate alla realizzazione di centri di accoglienza e assistenza di categorie sociali disagiate.
2. <sup>79</sup>L'intervento in tali aree è soggetto alla presentazione di impegno Unilaterale d'obbligo per la destinazione d'uso degli immobili. Esso si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:
  - a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,34 mc/mq
  - b) S1 = aree di urbanizzazione primaria:  
strade = piano e progetto  
parcheggi = vedi tab. B
  - c) H = altezza massima = ml 9.50
  - d) VI = indice di visuale libera = 0.5
  - e) Q = rapporto massimo di copertura = 40%.

**Art. 34 bis – Architettura sostenibile a risparmio energetico**

1. L'Amministrazione Comunale promuove gli interventi di progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile."
2. <sup>80</sup>A tal fine si applica la DAL. 156/2008 della Regione Emilia Romagna. Il POC definirà criteri di dettaglio per gli ambiti di nuovo insediamento.

---

<sup>79</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>80</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

## **Capo VII – Attrezzature e spazi collettivi di interesse locale**

### **Art. 35 – Attrezzature scolastiche**

1. Le aree zone per attrezzature scolastiche sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola dell'obbligo.
2. <sup>81</sup>In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,48 mq/mq
  - b)  $S_1$ ) = aree di urbanizzazione primaria:  
strade = piano e progetto  
parcheggi = vedi tab. B
  - c)  $H$  = altezza massima = ml 11.50
  - d)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0.5
  - e)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 55%

### **Art. 36 – Attrezzature di interesse comune**

1. Le aree per attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose e relative attrezzature sportive e di svago, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, cimiteriali, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, fiere e spettacoli ambulanti, ecc.). In alcune zone sono previste specifiche destinazioni, con apposita simbologia, nelle tavole di piano.
2. In tali aree il piano si attua per intervento diretto applicando gli indici di cui al precedente art. 35.
- 3<sup>82</sup>. Le trasformazioni delle attrezzature individuate nelle aree delle ex scuole di via I° Maggio e via Verdi perseguono gli obiettivi contenuti nello "Studio di Fattibilità per la riqualificazione urbana del sistema insediativo centrale di San Polo di Torrile (PR)" (2014).

### **Art. 37 – Verde pubblico attrezzato**

1. Nelle aree a verde pubblico sono ammesse le sistemazioni a parco, gli impianti sportivi coperti e scoperti, le attrezzature per il gioco e lo svago, chioschi ed edicole.
2. In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria  
(relativo agli edifici di servizio) = 0.1 mq/mq
  - b)  $S_1$  = aree per urbanizzazione primaria:  
strade = piano e progetto  
parcheggi = vedi tab. B
  - c)  $H$  = altezza massima  
- per gli impianti sportivi coperti = ml 15.00  
- per le altre costruzioni di servizio = ml 5.00
  - d)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0.5
  - e)  $Q$  = rapporto massimo di copertura  
(relativo agli edifici di servizio) = 10%

### **Art. 38 – Parcheggi pubblici e parcheggi di pertinenza**

1. Le aree a parcheggio sono destinate agli spazi per la sosta veicolare.
2. Il piano prevede i parcheggi:
  - a) nelle aree già insediate (ambiti consolidati e per attività produttive esistenti) attraverso apposita simbologia nelle tavole di piano. In sede di progettazione della rete stradale principale, primaria e secondaria potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

<sup>81</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>82</sup> Comma inserito con Variante RUE II\_2015

I parcheggi indicati dal piano potranno essere attuati anche mediante interventi che prevedano la realizzazione di autorimesse private interrate o seminterrate, ferma restando la destinazione a parcheggio pubblico dell'area sovrastante prevista dal piano. Qualora tali interventi vengano proposti da privati, essi potranno essere realizzati previa cessione gratuita dell'area al Comune e susseguente concessione, da parte dello stesso di diritto di superficie ai privati proponenti, per un massimo di anni 99, per la edificazione di autorimesse interrate o seminterrate.

b) Nei nuovi interventi, per destinazione d'uso degli edifici, nelle quantità minime specificate nella Tab. B allegata, fatta eccezione per quanto stabilito alla lettera e) dell'art. 10 che si applica agli interventi edilizi diretti nell'intero territorio comunale.

I parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque immediatamente accessibili e di norma calcolati in base al volume e alla Su costruibile, ad eccezione dei casi in cui il calcolo va riferito alla superficie di intervento. Dovranno comunque essere localizzati all'esterno delle recinzioni, e non potranno in ogni caso essere ubicati a distanza superiore a ml 200 dalle costruzioni di cui costituiscono standard. Negli ambiti soggetti a PUA o ad Intervento Edilizio Unitario, i parcheggi pubblici dovranno di norma essere localizzati all'interno dell'area di intervento. E' consentito il reperimento parziale all'esterno del perimetro di intervento alle seguenti condizioni:

- siano localizzati ad una distanza dalle costruzioni di cui costituiscono standard non superiore a ml 100;
- non meno del 75% del totale dei parcheggi previsti sia localizzato all'interno del perimetro di intervento.

3. Oltre ai parcheggi pubblici di cui al precedente comma, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti dovranno essere previsti spazi di parcheggio privato nella quantità specificata all'art. 41 sexies della L. 17 Agosto 1941 n. 1150 modificata e integrata dalla L. 122/89.
4. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio trascritto nei Registri Immobiliari e purché non ne distino più di ml 200.00.
5. Nel caso di costruzione a destinazione produttiva, salvo diversa specifica disposizione, i parcheggi di pertinenza saranno pari ad almeno il 10% della Superficie utile.
- 5bis. Nel caso di costruzione a destinazione terziaria, salvo diversa specifica disposizione, i parcheggi di pertinenza saranno pari ad almeno il 30% della Superficie utile.
6. In ogni caso in sede di Piano Urbanistico Attuativo, o di progetto di intervento, gli spazi per parcheggio potranno essere realizzati su più piani.
7. In ogni caso di mutamento d'uso rispetto a quello esistente o previsto dal progetto urbanistico, i parcheggi pubblici e quelli di pertinenza dovranno essere previsti in ragione della differenza positiva tra la nuova destinazione d'uso e quella di partenza.
8. <sup>83</sup>E' obbligatoria l'installazione di impianti per la ricarica dei veicoli elettrici ai sensi dell'art.1-ter del DPR.380/2001 e smi.

### **Art. 39 – Parcheggi di pertinenza delle attività di commercio al minuto**

1. L'apertura di nuovi esercizi, commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti, limitatamente alla quota di ampliamento, comporta la realizzazione di parcheggi pertinenziali con le seguenti dimensioni minime, e nel rispetto di ogni altra disposizione di cui ai punti 5.2.1,2,3,4 della D.G.R. 1253/99:

- a) esercizi di vicinato: come stabilito all'art. 2 della L. 122/89:
- b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentare:
  - per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi da 800 fino a 1500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;

---

<sup>83</sup> Introdotta con Variante RUE I\_2017

- c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
- per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi da 800 fino a 1.500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
  - per esercizi con oltre 1.500 mq di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione;

d) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superficie di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

2. Gli esercizi commerciali di dimensione superiore a mq 400 dovranno inoltre prevedere:

- spazi per la sosta di cicli e motocicli in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mq di superficie di vendita;
- limitatamente agli esercizi alimentari, un adeguato spazio esterno alle altre aree destinate alla sosta da adibire al carico e scarico delle merci.

## Capo VIII – Infrastrutture per la mobilità

### Art. 40 – Viabilità stradale e ferroviaria

1. Le aree per la viabilità sono destinate alla conservazione ed alla protezione della viabilità esistente ed alla creazione del nuovo assetto viario. Esse comprendono:
  - 1) le strade;
  - 2) i nodi stradali;
  - 3) le aree di rispetto stradale;
  - 4) le ferrovie e le aree di rispetto ferroviario.
2. Nelle aree destinate alla viabilità è istituito, salvo le eccezioni di cui ai paragrafi successivi, il vincolo di inedificabilità assoluta.
3. All'interno di tali aree, la indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.
4. <sup>84</sup>Le aree per la viabilità sono così definite e disciplinate:
  - 1) classificazione delle strade:
    - A) Superstrada Cispadana con funzione interregionale:  
è accessibile solo attraverso i nodi previsti dal piano o in sede di progetto dell'opera;
    - B) strade principali con funzione regionale:  
sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuovi accessi sia da strade secondarie che locali, purché distanti non meno di ml 300 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal piano; all'interno del perimetro dei centri abitati sono ammessi gli accessi strettamente necessari al collegamento degli insediamenti previsti dal piano;
    - C) strade secondarie con funzione comunale ed intercomunale:  
sono accessibili mediante le dirette immissioni previste dal piano o eventuali nuovi accessi sia di strade locali che interne che distino da quelli preesistenti o previsti almeno ml 200; all'interno del perimetro dei centri abitati sono ammessi gli accessi strettamente necessari al collegamento degli insediamenti previsti dal piano;
    - D) strade locali con funzione prevalente di settore urbano e di zona agricola:  
sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;
    - E) strade interne con funzione di distribuzione capillare:  
sono accessibili in qualunque punto mediante dirette immissioni;
    - F) ciclabili e pedonali  
con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni. La sezione delle strade ciclabili è sempre multipla di ml 1.25 con un minimo di ml 2.50.

La sezione minima delle strade pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è sempre multipla di ml 0.75, con un minimo di ml 1.50.

Gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme e alle indicazioni delle tavole di piano, saranno chiusi dopo l'adozione degli appositi piani particolareggiati.

Nessun accesso carrabile privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di piano.

I "collegamenti veicolari di progetto" indicati sulle tavole di RUE sono aree di salvaguardia per futuri collegamenti di strade interne e/o locali, la cui attuazione verrà programmata dal POC. Tali aree, inedificabili, sono comunque valide ai fini del conteggio degli indici di zona.

#### 2) i nodi stradali

sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la

---

<sup>84</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

semaforizzazione e/o la immissione normale e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

### 3) I rispetti stradali

rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, nodi stradali, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Le aree di rispetto sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che saranno realizzati nel rispetto della normativa stabilita dal POC.

Laddove specificamente classificate nelle tavole di Piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno sempre parte della superficie di intervento della zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, semprechè le presenti norme e le destinazioni dell'area lo consentano, essere ampliati nella parte non prospiciente il fronte stradale.

E' ammesso l'ampliamento in altezza per gli edifici che non superino i due piani abitabili fuori terra e, comunque, nei limiti del 30% dell'altezza esistente.

Tale ampliamento potrà comportare altresì l'aumento di non più di una unità immobiliare rispetto al numero di unità immobiliari esistenti.

### 4) <sup>85</sup>Le ferrovie e le aree di rispetto ferroviario

Le aree ferroviarie sono destinate al mantenimento e potenziamento della rete ferroviaria esistente e dei relativi servizi.

Le aree di rispetto ferroviario rappresentano lo spazio necessario alla protezione ed all'eventuale futuro potenziamento della rete ferroviaria e sono, in ogni caso, inedificabili.

Laddove specificamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno sempre parte della superficie di intervento della zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, semprechè le presenti norme e le destinazioni di zona lo consentano, essere ampliati nella parte non prospiciente il fronte ferroviario.

In ogni caso gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. 753 dell'11/7/1980.

Possono essere consentite distanze dalle costruzioni inferiori a quella del rispetto ferroviario, a seguito di specifica autorizzazione ai sensi del sopracitato D.P.R.

Per i terreni e gli immobili oggetto di alienazione da parte di FF.SS., si applica quanto previsto dall'art.11 (Ambiti a verde privato), fermo restando le eventuali specifiche autorizzazioni di cui al D.P.R. 753/1980.

## **Art. 40bis – Distributori di carburante<sup>86</sup>**

1. Le caratteristiche dei distributori di carburante e i relativi procedimenti di autorizzazione alla realizzazione o alla rilocalizzazione dell'impianto sono definite dalle linee guida di cui Decreto Min. Att. Prod. del 31 ottobre 2001 e precisate dalla Deliberazione C.R. n° 355 dell'8 maggio 2002.
2. Fatte salve le norme generali di cui al comma 1, il piano individua con specifica tipologia i distributori esistenti, cui si applicano le norme di cui ai commi 4 e 6.
3. I nuovi distributori sono previsti dal POC esclusivamente nelle aree esterne agli ambiti urbani negli ambiti specializzati per attività produttive e negli ambiti rurali ivi comprese le aree di rispetto stradale. L'area destinata a distributore può occupare, oltrechè l'area di rispetto stradale, anche la retrostante

<sup>85</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>86</sup> Introdotto con Variante RUE I\_2017

area rurale per una profondità di ulteriori ml 20. La distanza delle colonnine di distribuzione dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml 10, mentre la distanza dei fabbricati di servizio (ad esclusione delle pensiline) non potrà essere inferiore alla profondità del rispetto stradale, fermo restando che le colonnine e le pensiline potranno essere consentite solo a titolo precario.

4. Nelle aree destinate ai distributori sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi quali: rivendita tabacchi e giornali, pubblici esercizi, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per i veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Deliberazione G.R.
6. I parametri di intervento per i distributori, esistenti e di nuovo impianto sono i seguenti:
  - a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq (con esclusione delle pensiline di servizio alle colonnine erogatrici)
  - b)  $I_t$  = altezza massima
    - per i fabbricati = ml 5.00
    - per le pensiline = ml 6.00
    - per gli impianti speciali = ml 12.00
  - c) l'eventuale impianto di autolavaggio dovrà essere del tipo a tunnel e garantire comunque che i liquidi utilizzati non fuoriescano dai confini dell'impianto
7. L'area dei nuovi impianti dovrà essere delimitata, lungo i lati non prospicienti la strada, da filari di alberature con interposte essenze arbustive.

#### **Art. 41 – Tracciati storici e maestà**

1. Il RUE individua, in coerenza al PSC, i principali percorsi storici permanenti nel territorio.
2. Il sedime di tali percorsi non potrà essere oggetto di trasformazioni che alterino la loro riconoscibilità.
3. Anche nel caso di rettifiche che si rendano indispensabili per ragioni di sicurezza e razionalità, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesistico-ambientale.
4. L'elaborato Q04 individua le "maestà" esistenti. Tali manufatti non potranno essere rimossi e dovranno essere conservati attraverso le operazioni di manutenzione e di restauro necessarie alla loro valorizzazione.

## **TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO E NORME FINALI**

### ***Capo I – Modalità di attuazione***

#### **Art. 42 – Modalità di attuazione del piano**

1. Il piano si attua secondo due modalità di intervento:
  - l'intervento urbanistico preventivo, attraverso gli strumenti (PUA) di cui all'art. 31 della LR 20/2000
  - l'intervento edilizio diretto, attraverso i permessi di costruire, le denunce di inizio attività e l'attività edilizia libera in coerenza alle disposizioni vigenti in materia.
2. Il piano individua inoltre aree da assoggettare ad intervento edilizio unitario (IEU). In tal caso l'intervento è subordinato alla presentazione di un unico progetto edilizio, concessionabile anche a stralci, corredato da impegno unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, compresi i parcheggi pubblici previsti dal piano o comunque non inferiori a quelli risultanti dalla applicazione della Tabella "B" allegata alle presenti norme, e alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano. La realizzazione delle opere e la cessione delle aree dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire e, comunque prima del rilascio di certificati di abitabilità o agibilità. Nel caso i rapporti convenzionali in essere siano decaduti e/o le opere pubbliche non siano state realizzate, l'amministrazione al fine di favorire l'attuazione del Piano e risolvere le problematiche urbanistiche può inserire tali previsioni nel POC e coinvolgere gli operatori anche applicando i principi perequativi e stipulando una nuova convenzione con i privati. L'amministrazione attraverso il POC può introdurre modifiche ai perimetri delle IEU individuati dal RUE per facilitare l'attuazione degli interventi o, in base all'analisi dello stato di fatto, modificare le previsioni urbanistiche e le cessioni dovute. L'amministrazione attraverso il POC può introdurre nuovi IEU nel territorio consolidato e nel territorio rurale per favorire processi di trasformazione che necessitano di interventi più complessi rispetto al singolo lotto. Gli interventi saranno soggetti al sistema perequativo.
3. Negli ambiti soggetti a PUA o a Intervento Edilizio Unitario, fatti salvi i parcheggi pubblici che sono sempre obbligatori, l'Amministrazione Comunale può consentire la monetizzazione degli altri spazi dovuti per standard, soltanto se e per quanto tali standard non siano esplicitamente previsti dalle tavole del piano all'interno di tali aree di intervento. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per l'acquisizione delle aree previste dal piano come servizi pubblici.
4. Negli ambiti soggetti a PUA, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che, in tutto o in parte, gli spazi pubblici siano regolati da specifiche norme di convenzione che prevedano la manutenzione degli stessi a carico dell'intervento, pur rimanendo ferma la loro destinazione ed utilizzazione pubblica.
5. Nel caso di aree soggette a Intervento Edilizio Unitario, già individuate dal PSC vigente, che presentino difficoltà attuative derivanti dalla pluralità e disponibilità delle proprietà, l'Amministrazione Comunale potrà consentire l'attuazione anche per sub-comparti a condizione che:
  - siano preventivamente quantificati i costi delle opere di urbanizzazione primaria relativi all'intero comparto;
  - siano cedute, o monetizzate ove osti l'assetto urbanistico previsto dal piano, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nella quota spettante al subcomparto;
  - siano realizzate, o garantite da congrua fideiussione ove osti l'assetto urbanistico previsto dal piano, le opere di urbanizzazione primaria nella quota spettante al sub-comparto;
  - sia garantita una accessibilità e allacci alle reti tecnologiche adeguate alla entità del sub-comparto.
6. Nel caso di più aree limitrofe soggette a Progetto Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Unitario è consentita la formazione di un unico PUA o IEU che le comprenda nel loro insieme considerandole un unico ambito di intervento.
7. Per le aree ricomprese dal piano negli ambiti urbani consolidati, ma precedentemente oggetto di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario, è ammesso l'intervento edilizio diretto per quanto l'intervento non alteri il rapporto tra spazi pubblici e spazi privati e gli indici e parametri stabiliti dal progetto urbanistico o edilizio unitario originari per i diversi lotti. Le modifiche

che si rendessero necessarie potranno essere apportate con variante agli strumenti originari o con variante al RUE o attraverso il POC.

8. Le presenti norme stabiliscono per ogni area le modalità di intervento per l'attuazione del piano.
9. L'Allegato 2 che costituisce parte integrante delle presenti norme definisce modi e procedure per la presentazione, l'esame dei progetti ed il rilascio dei titoli abilitativi.
10. Tali procedure devono in ogni caso essere conformi a quanto prescritto dalle disposizioni vigenti in materia.
11. Piano guida: l'Amministrazione Comunale può predisporre il piano guida dei centri abitati e delle frazioni per il coordinamento delle trasformazioni urbanisticoedilizie previste dal piano che definirà:
  - il perimetro del territorio urbano e rurale da assoggettare alle disposizioni guida;
  - la definizione dei materiali, dei colori, delle tipologie degli edifici, degli allineamenti, degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di valorizzazione delle preesistenze;
  - gli interventi necessari al completamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione, delle dotazioni territoriali, delle dotazioni ecologiche ed ambientali.
12. Il piano guida:
  - è approvato con Deliberazione Consiliare non soggetta alle procedure di pubblicazione e di osservazione ove non preveda modifiche che eccedano i parametri e siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica;
  - è approvato con le procedure della LR 20/2000 ove comporti modifiche che eccedano i parametri, modifichino le prescrizioni e le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.

## **Capo II – Varie e finali**

### **Art. 43 – Recupero dei sottotetti**

1. <sup>87</sup>Il recupero abitativo del sottotetto è disciplinato dalla , ai sensi della L.R. n°11/1998 e smi.

### **Art. 44 – Strade locali e interne esistenti al momento di adozione del piano e loro modifiche**

1. Le strade locali e interne esistenti nel tessuto urbanizzato al momento di adozione del piano siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra il Comune e i privati.
2. Nel caso di intervento si possono attuare quelle modifiche di tracciato, dislocazione o di destinazione che risultino conformi al nuovo assetto viario previsto dal piano.

### **Art. 45 – Edifici accessori in zone edificate**

1. La realizzazione di edifici accessori quali garages, cantine, centrali termiche, è consentita all'interno dei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, purché tali costruzioni vengano realizzate, sia dal punto di vista architettonico che da quello dei parametri ed indici urbanistici, in coerenza con l'edificio o gli edifici esistenti nel lotto. A tal fine, in sede di richiesta di permesso di costruire, il progetto dovrà essere esteso anche alle parti già esistenti, così come il calcolo degli indici urbanistici.
2. È ammessa la costruzione in aderenza con altezza non superiore a ml 2.50, qualora esista accordo tra i proprietari per la presentazione di progetto edilizio unitario, o per la definizione del vincolo reciproco di costruzione in aderenza da trascrivere ai Registri Immobiliari.

### **Art. 46 – Allineamenti planoaltimetrici**

1. <sup>88</sup>Nel caso in cui, l'Ufficio Tecnico, ne ravveda la necessità per l'ottenimento di un più corretto disegno urbanistico della zona, potrà prescrivere maggiori o minori altezze del costruendo edificio e maggiori o minori distanze da spazi pubblici, in allineamento a edifici preesistenti immediatamente adiacenti. In ogni caso di ricostruzione, potranno essere prescritte per il nuovo edificio distanze maggiori rispetto a quelle preesistenti in quanto ciò derivi dalla applicazione di superiori disposizioni di legge.
2. Quanto sopra, comunque nel pieno rispetto di tutti gli altri indici prescritti per la zona oggetto dell'intervento edilizio.

### **Art. 47 – Edificazione in aree non contigue**

1. Fatta eccezione per le zone agricole e per specifiche zone ove sia esplicitamente previsto dagli elaborati di piano, il calcolo degli indici di cui alle presenti norme, per la definizione delle superfici e dei volumi realizzabili, può essere riferito soltanto ad aree fisicamente contigue e con unica classificazione nelle tavole di piano.

### **Art. 48 – Accessi carrai**

1. Gli accessi carrai e le rampe di accesso saranno realizzati nel rispetto delle disposizioni normative generali.
2. Sono ammessi parametri inferiori a quelli ivi prescritti nei casi di intervento di riorganizzazione di accessi esistenti ad edifici esistenti.
3. Fatta eccezione per la viabilità prevista dal piano, i nuovi interventi, siano essi di completamento che di espansione, previsti nella frazione di Vicomero non potranno prevedere nuovi accessi carrai o nuove strade interne con immissione sulla strada provinciale, nel tratto che si estende per ml 200 lungo la stessa strada, in direzione nord e sud, dal vertice della curva che piega verso nordovest.

---

<sup>87</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>88</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

#### **Art. 49 – Mutamento di destinazioni d’uso**

1. Per quanto attiene al mutamento di destinazione d’uso degli immobili si fa esplicito riferimento alla normativa regionale e statale applicabile in materia.

#### **Art. 50 – Interventi urbanistici preventivi**

1. Le aree interessate da interventi urbanistici preventivi regolarmente approvati, sono soggette alle normative vigenti all’atto della loro approvazione e precisate dagli stessi interventi urbanistici preventivi.

#### **Art. 51 – Attività di artigianato di servizio e altre attività manifatturiere**

<sup>89</sup>ammesse, per dimensioni aziendali fino a 5 addetti (considerando un addetto = 40 mq di Su), negli ambiti di cui ai capi II e III del titolo II.

- Produzione pane.
- Produzione pasta.
- Produzione specializzata pasticceria.
- Lavorazione cacao, produzione cioccolato, ecc.
- Produzione gelati.
- Produzione manufatti maglia.
- Produzione di calzetteria.
- Confezione di vestiario su misura.
- Confezione biancheria personale su misura.
- Confezione biancheria per la casa.
- Confezione di pellicce.
- Confezione di cappelli.
- Confezione cappelli di paglia e materiali affini.
- Modisterie.
- Produzione guanti di pelle.
- Confezione fodere per cappelli; cravatte, bretelle, ghette, ecc.; guanti in stoffa; borse in stoffa; parrucche e lavorazione capelli. Produzione non in serie di bottoni, fibbie, ecc. Pittura e pirografia su stoffe, pelli, ecc. Classe. prepar. lavorazione piume e penne. Altre lavorazioni affini.
- Confezione di vele, tende da campo, ecc. lab. tap.
- Produzione materassi.
- Confezioni a mano e su misura calzature.
- Riparazione a macchina e a mano di calzature.
- Produzione articoli cuoio, pelle, ecc.
- Laboratori falegnameria.
- Produzione utensili, attrezzi e oggetti vari legno.
- Produzione articoli in sughero, paglia e affini.
- Produzione scope, spazzole, spazzolini, ecc.
- Lucidatura, laccatura e doratura mobili, ecc.
- Off. ramaio, lattoniere, ecc.
- Riparazione autoveicoli. Riparazione impianti elettrici.
- Riparazione motoveicoli e biciclette.
- Riparazione impianti frigo, macchine da scrivere, ecc.
- Riparazione macchinari e app. elettrici e telecomun.
- Riparazione apparecchi e materiale riscaldamento, ecc.
- Riparazione strumenti scientifici e di precisione, ecc.
- Riparazione strumenti ottici e fotocinematografici.
- Riparazione strumenti musicali.
- Riparazione di orologeria.
- Lavorazione e riparazione mecc. non classificate.
- Tipografie per stampa giornali quotidiani.
- Altri stabilimenti di arti grafiche.
- Legatorie e rilegatorie.
- Editorie.
- Riproduzione disegni.

---

<sup>89</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

- Studi fotografici.
- Stabilimenti e laboratori fotografici.
- Costruzione strumenti musicali.
- Costruzione giocattoli e parti di giocattoli, ecc.
- Costruzione armature occhiali, ecc.
- Fabbricazione monete, medaglie, ecc.
- Servizi igiene e estetica, (escluso barbiere). Laboratori barbieri.
- Servizi lavatura, tintura, ecc.
- Servizi di pulizia.

#### **Art. 52 – Fasce di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti (Abrogato)** <sup>90</sup>

#### **Art. 53 – abrogato**

#### **Art. 54 – Interventi soggetti a relazione geologica e locali interrati**

1. <sup>91</sup>Si considerano interventi soggetti alla relazione geotecnica e geologica, ai sensi delle leggi e disposizioni vigenti, oltrechè i nuovi edifici, anche gli ampliamenti di quelli esistenti, qualora il loro volume sia pari o superiore a mc 741.
2. Sono sempre soggetti a relazione geologica gli interventi che propongono la realizzazione di locali interrati. La relazione dovrà stabilire, in relazione al livello di soggiacenza e di escursione della falda freatica, l'ammissibilità di tali locali e, ove ammissibili, le prescrizioni tecniche di intervento.

#### **Art. 55 – Aree di rispetto dei depuratori (Abrogato)** <sup>92</sup>

#### **Art. 56 – Classificazione acustica**

1. In tutto il territorio comunale gli interventi dovranno essere realizzati tenendo conto della classe acustica dell'area in cui sono localizzati e applicando le tecniche necessarie alla mitigazione necessaria in rapporto alle classi delle aree adiacenti nel rispetto delle disposizioni del Piano di classificazione Acustica del territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi che seguono.
2. All'atto della domanda del permesso di costruire, denuncia inizio attività, o ogni altro atto di assenso analogo ma diversamente denominato, i soggetti competenti titolari del progetto o delle opere hanno l'obbligo di predisporre una relazione previsionale di clima acustico relativamente alle aree interessate dalla realizzazione delle seguenti opere:
  - scuole e asili nido;
  - ospedali;
  - case di cura o di riposo;
  - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - insediamenti residenziali
3. La Valutazione di Clima Acustico deve essere predisposta anche nel caso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di variazione di destinazione d'uso nel caso questa contempli la conversione a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.
4. La mancata presentazione della Valutazione di Clima Acustico comporta la non procedibilità della domanda.
5. Nel caso di denuncia inizio attività, la documentazione relativa alla Valutazione di Clima Acustico deve essere approvata dall'ARPA competente preventivamente alla presentazione della denuncia inizio attività stessa.
6. La Valutazione previsionale di Clima Acustico dovrà essere presentata in duplice copia e contenere almeno i seguenti elementi:

---

<sup>90</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>91</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>92</sup> Con Variante RUE I\_2017

- Rilevazione dei livelli sonori presenti prima della realizzazione delle opere (caratterizzazione dello Stato Ante Operam).

Le misure sperimentali dovranno essere eseguite in ossequio a quanto previsto e descritto nel Decreto Ministero dell'Ambiente 16 marzo 1998 "Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento sonoro".

La valutazione della correttezza e della esaustività delle misure è demandata all'ARPA secondo quanto previsto al precedente punto 6.

Confronto dei livelli sonori Ante Operam misurati nell'area con i limiti di immissione previsti dalla vigente zonizzazione acustica comunale.

7. Gli interventi dovranno rispettare norme e procedure definite nelle NTA della Zonizzazione Acustica vigente.

Calcolo dei livelli sonori presso i futuri Ricettori (Situazione Post Operam) e confronto tra tali valori e i limiti di immissione previsti dalla vigente zonizzazione acustica comunale.

Nel caso in cui si assista ad un superamento dei limiti fissati dalla vigente zonizzazione, la Valutazione di Clima Acustico dovrà altresì contenere la descrizione delle opere di contenimento acustico, mitigazione e/o insonorizzazione necessarie per garantire il rispetto dei suddetti limiti.

Di tali opere dovrà essere fornita una descrizione tecnico-qualitativa dovendosi obbligatoriamente specificare:

- La loro natura e/o la natura dei materiali impiegati, incluse le loro proprietà acustiche principali;
- Le loro dimensioni geometriche;
- La loro ubicazione;
- Il loro numero.

La Valutazione di Clima Acustico dovrà inoltre essere corredata dei calcoli previsionali relativi alla stima dell'efficacia acustica di tali opere.

Eventuale calcolo previsionale del livello sonoro previsto all'interno degli ambienti e confronto con i limiti di accettabilità eventualmente previsti per le varie destinazioni d'uso.

La Valutazione di Clima Acustico dovrà inoltre contenere i seguenti documenti:

- Stralcio della carta della zonizzazione acustica comunale comprendente la zona di intervento e le aree limitrofe;
- Planimetria in scala adeguata, nella quale siano chiaramente indicati e visibili l'intervento in oggetto per il quale si sta producendo la valutazione previsionale, gli eventuali edifici vicini con relativa specifica della loro destinazione d'uso e tutte le eventuali infrastrutture limitrofe (strade, ferrovie, ecc.);
- Elenco completo della strumentazione utilizzata comprensiva di certificati di calibrazione aggiornati;
- Nominativo e riferimenti del tecnico competente in acustica.

**Tabella B**  
**PARCHEGGI PUBBLICI PER DESTINAZIONI D'USO<sup>93</sup>**

<b>PARCHEGGI PUBBLICI PER DESTINAZIONI D'USO</b> <small>(per le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti)</small>	spazi di sosta e parcheggio (P1)	
	mq/mq	mq/mq
	SU	Sf
edifici di abitazione in <b>ambiti di cui ai capi II e III del titolo II</b>	(*)	=
cinema, teatri, grandi magazzini, supermercati, impianti sportivi da spettacolo coperti	1	=
ospedali, case di cura, ambulatori provinciali, comunali ed istituti previdenziali e zone per attrezzature comuni	0.625	=
palazzi per uffici e negozi e <b>attività terziarie in genere</b>	0.5	=
alberghi ed altri edifici ricettivi (pensioni, locande) e pubblici esercizi	0.5	=
impianti sportivi da spettacolo scoperti	=	0.5
altri impianti sportivi scoperti	=	0.20
edifici per l'industria ed edifici per commercio all'ingrosso e la distribuzione	=	0.05
attività commerciali al minuto: fino a 1.500 mq di Su oltre 1.500 mq di Su	0.4 0.5	
Attrezzature scolastiche	In conformità al D.M. 18/12/75	

(\*) mq **5**/abitante, considerando 1 abitante equivalente a 27,4mq di Su. <sup>94</sup>

<sup>93</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>94</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

**Art. 57 – Attività ludico-ricreative con problematiche d’impatto sociale** <sup>95</sup>

1. Al fine di tutelare la popolazione ed i soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire il rischio di dipendenza dal gioco d’azzardo, sul territorio comunale si applica quanto previsto dalla Legge Regionale n.5 del 4 luglio 2013 (*“Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d’azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate”*), come modificato dall’art.48 della LR.18/2016 (*“Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell’economia responsabile”*), e sulla base della DGR. 831/2017 (*“Modalità applicative del divieto alle Sale gioco e Sale scommesse e alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo lecito”*).

---

<sup>95</sup> Introdotta con Variante RUE I\_2017

## **ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI**



## **1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

### **Art. 1.1. Sagoma<sup>96</sup>**

1. <sup>97</sup>Per la definizione di "Sagoma", si rimanda al punto 25 dell'Allegato II della DGR.922/2017.

### **Art. 1.2. Volume totale<sup>98</sup>**

2. <sup>99</sup>Per la definizione di "Volume totale", si rimanda al punto 26 dell'Allegato II della DGR.922/2017.

### **Art. 1.3. Area di sedime, superficie occupata (SO) e rapporto di occupazione<sup>100</sup>**

1. <sup>101</sup>Per la definizione di "Area di sedime", si rimanda al punto 12 dell'Allegato II della DGR.922/2017.  
Non fanno parte dell'area di sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento<sup>102</sup>.
2. Per *superficie occupata* (SO) si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
3. Si definisce rapporto di occupazione il rapporto percentuale fra la superficie occupata di una costruzione e la superficie fondiaria (SO/SF) oppure la superficie territoriale (SO/ST).

### **Art. 1.4. Superficie impermeabilizzata e Superficie permeabile (SP)**

1. Si definisce *superficie impermeabilizzata*, ai fini urbanistici, la misura in mq. di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) o pavimentazioni che impediscono alle acque meteoriche di penetrare nel terreno<sup>103</sup>. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. <sup>104</sup>Per la definizione di "Superficie permeabile (Sp)", si rimanda al punto 13 dell'Allegato II della DGR.922/2017.
3. <sup>105</sup>Per la definizione di "Indice di permeabilità (Ip)" si rimanda al punto 14 dell'Allegato II della DGR.922/2017.

### **Art. 1.7. Quota al suolo**

1. Si definisce *quota al suolo* di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro del sedime e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.

---

<sup>96</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>97</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>98</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>99</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>100</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>101</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>102</sup> Ad esempio una scarpata sottostrada costituita da apposita massiciata e successivamente inerbita fa parte del sedime della costruzione "strada"; viceversa una scarpata soprastrada realizzata mediante semplice asportazione di suolo, senza aggiunta di materiali od opere di consolidamento, non fa parte del sedime della strada. Ancora ad esempio, il sedime di un argine in terra battuta è costituito dalla proiezione dell'argine stesso comprensivo delle sue scarpate.

<sup>103</sup> Ad esempio: una costruzione completamente interrata, anche coperta con copertura vegetale, costituisce superficie impermeabilizzata; un parcheggio costituito da sottofondo stradale e dotato di sistema di raccolta delle acque piovane è da considerare una superficie impermeabilizzata anche se la finitura superficiale è costituita da elementi autobloccanti di per sé permeabili.

Viceversa superfici impermeabili di piccola dimensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.

<sup>104</sup> Introdotto con Variante RUE I\_2017

<sup>105</sup> Introdotto con Variante RUE I\_2017

3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro del sedime dell'una coincide con un tratto del perimetro del sedime dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.

#### **Art. 1.8. Quota massima e altezza da terra**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra la quota massima e la quota al suolo.

#### **Art. 1.9. Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

#### **Art. 1.10. Altezza utile Hu**

1. <sup>106</sup>Per la definizione di "*Altezza utile (Hu)*" si rimanda al punto 37 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

#### **Art. 1.11. Altezza del fronte<sup>107</sup>**

1. <sup>108</sup>Per la definizione di "*Altezza*" si rimanda al punto 35 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

#### **Art- 1.12. Altezza lorda<sup>109</sup>**

1. <sup>110</sup>Per la definizione di "*Altezza lorda*" si rimanda al punto 34 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

#### **Art. 1.13. Superficie lorda**

- 1- <sup>111</sup>Per la definizione di "*Superficie lorda (Su)*" si rimanda al punto 17 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

#### **Art. 1.14. Dotazioni minime e massime di Sa**

1. <sup>112</sup>In tutti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici preesistenti, la Sa non può essere superiore al 80% della Su; per la residenza non meno del 40% della Sa complessiva deve essere destinata alla realizzazione di cantine e autorimesse, che per ogni unità immobiliare non possono comunque essere complessivamente inferiori a 20 mq di superficie. Le superfici accessorie in quantità eccedente al 80% della Su sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori. Negli interventi di ampliamento la Sa deve essere riferita alla nuova Su realizzata.
2. <sup>113</sup>Si considerano "cantine" esclusivamente vani posti:
  - in piani interrati o al primo piano fuori terra, accessibili dagli spazi di uso comune;
  - in edifici unifamiliari o comunque privi di parti comuni, in piani interrati o al primo piano fuori terra; Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.
3. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari, di cui al comma 1 lettera a) dell'articolo precedente, deve prevedere almeno un vano destinato a deposito biciclette e un vano per i contenitori

<sup>106</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>107</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>108</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>109</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>110</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>111</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>112</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>113</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

della raccolta differenziata. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da quattro o più unità immobiliari.

4. <sup>114</sup>Per ogni unità edilizia abitativa di completa ristrutturazione, nuova costruzione, ricostruzione di edifici preesistenti, dotata di un'area a verde privato pertinenziale è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 5, aperto direttamente sul giardino.

#### **Art. 1.15. Superficie Complessiva (SC)**

1. <sup>115</sup>Per la definizione di "*Superficie complessiva (Sc)*" si rimanda al punto 21 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
2. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

#### **Art. 1.16 Superficie catastale (Sca)**

1. Per la definizione di *superficie catastale* si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

#### **Art. 1.17. Altre definizioni**

1. <sup>116</sup>Volume tecnico  
Si rimanda al punto 41 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
2. <sup>117</sup>Vuoto tecnico  
Si rimanda al punto 42 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
3. <sup>118</sup>Unità immobiliare  
Si rimanda al punto 43 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
4. <sup>119</sup>Alloggio  
Si rimanda al punto 44 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
5. <sup>120</sup>Edificio unifamiliare/monofamiliare  
Si rimanda al punto 47 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
6. <sup>121</sup>Pertinenza (spazi di pertinenza)  
Si rimanda al punto 48 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
7. <sup>122</sup>Balcone  
Si rimanda al punto 49 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
8. <sup>123</sup>Ballatoio  
Si rimanda al punto 50 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
9. <sup>124</sup>Loggia /Loggiato  
Si rimanda al punto 51 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
10. <sup>125</sup>Lastrico solare  
Si rimanda al punto 52 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

---

<sup>114</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>115</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>116</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>117</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>118</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>119</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>120</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>121</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>122</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>123</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>124</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>125</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

11. <sup>126</sup>Pensilina  
Si rimanda al punto 53 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
12. <sup>127</sup>Pergolato  
Si rimanda al punto 54 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
13. <sup>128</sup>Portico /porticato  
Si rimanda al punto 55 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
14. <sup>129</sup>Terrazza  
Si rimanda al punto 56 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
15. <sup>130</sup>Tettoia  
Si rimanda al punto 57 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
16. <sup>131</sup>Veranda  
Si rimanda al punto 58 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

17. Dehors

Insieme degli elementi (mobili, smontabili o facilmente rimovibili) posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico, o privato visibile da spazi pubblici) che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio. Gli elementi costitutivi sono di norma:

- tavoli e sedie;
- pedane;
- elementi di delimitazione;
- ombrelloni;
- tende a sbraccio;
- coperture su disegno
- coperture a doppia falda o a falde multiple;
- strutture a padiglione temporanee, con possibilità di chiusura stagionale.

I dehors possono essere realizzati sia su spazio pubblico sia su spazi privato. Nel caso di spazio pubblico, si può avere:

- dehors stagionali ((occupazione dello spazio pubblico per un periodo massimo di 270 giorni)
- dehors continuativi (occupazione dello spazio pubblico per tutto l'anno e per un periodo massimo di 5 anni)
- padiglioni permanenti

18. Strutture a tunnel telonate e similari

Strutture a tunnel ad uso di attività rurali e/o produttive con telaio autoportante e elementi di coperture e chiusura laterali in teli. Le strutture a tunnel produttive possono essere a sviluppo verticale o orizzontale e più o meno in aderenza alle strutture edilizie edistenti nel lotto pertinenziale. I tunnel situati nel territorio rurale presentano la peculiarità di essere strutture orizzontali.

19. Strutture temporanee

Le strutture temporanee non devono essere ancorate al suolo per facilitarne la rimozione e non devono essere costituite da struttura in muratura. La struttura può permanere sul suolo per massimo 90 gg consecutivi nell'arco di un anno solare.

20. <sup>132</sup>Tetto verde

Si rimanda al punto 59 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

21. <sup>133</sup>Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal confine stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di m.1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

<sup>126</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>127</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>128</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>129</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>130</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>131</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>132</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>133</sup> Introdotto con Variante RUE I\_2017

2. Il Comune, con apposito Regolamento di settore, può normare i requisiti di recinzioni, muri di cinta e cancellate nelle diverse zone urbane.
3. Fino all'entrata in vigore del piano di cui al comma precedente;
  - l'altezza media complessiva delle recinzioni non potrà superare m. 2.00;
  - in ambiti rurali, le recinzioni con basamento in muratura potranno essere realizzate soltanto a delimitazione delle aree di pertinenza di costruzioni esistenti e previste e non potranno interessare più del 10% della lunghezza del perimetro di tale area, con un minimo comunque garantito di 150 metri. In caso di delimitazione di aree libere sono consentite soltanto recinzioni a giorno per le quali.

## **2. DEFINIZIONE DI TERMINI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

### **Art. 2.1. Superficie minima di intervento (S.min)**

1. <sup>134</sup>Per la definizione di "*Superficie minima di intervento*" si rimanda al punto 8 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

### **Art. 2.2. Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti**

1. <sup>135</sup>Per la definizione di "*Ambito*" si rimanda al punto 4 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
2. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
3. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).
4. <sup>136</sup>Per la definizione di "*Comparto*" si rimanda al punto 5 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
5. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.
6. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.
7. <sup>137</sup>Per la definizione di "*Lotto*" si rimanda al punto 6 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

### **Art. 2.3. Carico urbanistico**

1. <sup>138</sup>Per la definizione di "*Carico urbanistico*" si rimanda al punto 9 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.
2. Tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dalla quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi e per parcheggi privati richiesti ai sensi del RUE in base alle dimensioni ed agli usi esistenti o previste nell'insediamento stesso.

### **Art. 2.4. Potenzialità edificatoria**

1. <sup>139</sup>Per la definizione di "*Potenzialità edificatoria*" si rimanda al punto 3 dell'Allegato A II alla DGR.922/2017.

### **Art. 2.5. Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in

---

<sup>134</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>135</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>136</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>137</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>138</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>139</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942, ovvero in data antecedente al 01/09/1967 (L. 28/02/1985, n. 47, art. 40) nel caso di edifici sorti in zona agricola.

#### **Art. 2.6. Densità territoriale**

1. <sup>140</sup>Per la definizione di "*Densità territoriale*" si rimanda al punto 3 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

#### **Art. 2.7. Densità fondiaria**

1. 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.

#### **Art. 2.8. Area dell'insediamento (Ai)**

1. <sup>141</sup>Per la definizione di "*Area dell'insediamento (Ai)*" si rimanda al punto 24 dell'Allegato II alla DGR.922/2017.

---

<sup>140</sup> Introdotta con Variante RUE I\_2017

<sup>141</sup> Introdotta con Variante RUE I\_2017

### **3. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 3.1. Intervento**

1. Si definisce "*intervento*" un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.

#### **Art. 3.2. Tipi di intervento**

1. Gli *interventi edilizi* sono definiti dalla L.R. 15/2013 (Allegato all'art.9 c.1). Le definizioni si applicano sull'intero territorio comunale fatta eccezione per gli edifici storici soggetti a disciplina specifica in base al presente RUE (Norme art 9) per i quali si applicano le definizioni di cui all'art.9.

2. Gli *interventi edilizi* sono:

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RS - Restauro Scientifico
- RRC - Risanamento conservativo,
- RE - Ristrutturazione edilizia.
- NC - Nuova costruzione,
- RU – ristrutturazione urbanistica
- D - Demolizione.
- RRA – Recupero e risanamento Aree libere
- MT – Significativi Movimenti di Terra

3. Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR)

*Definizione:* costituiscono intervento relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:

- a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo; installazione di elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci (9);
- b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie; installazione di targhe di dimensione superiore a cm. 50x50;
- c) installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- d) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. pergole, gazebi, cassette in legno per ricovero attrezzi da giardino ;
- e) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra (10);
- f) modifica o sostituzione di vetrine di locali commerciali, pubblici esercizi e simili;
- g) realizzazione di manufatti stagionali.

*Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma sono soggetti a nulla osta amministrativo.

Qualora riguardino edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQ).

## **4. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

### **Art. 4.1. Casistica degli usi del territorio**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

#### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1. Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- a2. Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.
- a3. Residenza di imprenditore agricolo professionale.** Può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.

#### **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE**

##### ***Funzioni private di servizio complementari alla residenza***

- b1. Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno.
- b2. Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 200 mq. di Su..
- b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.** Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
  - capienza di pubblico autorizzata inferiore a 150 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**
- b6. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

**b8. Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

**b9. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

### ***Servizi e attrezzature di interesse collettivo***

**b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

### ***Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico***

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq. Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq.. Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3. Grandi strutture di vendita (1):** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq.. Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

- b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.
- b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata fra 150 e 400 persone;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).
- b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.
- b15. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

## C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso b7, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- c2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.
- c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale:** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti non compresi fra quelli definibili "aziendali" ai sensi del D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- c6 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** (non al servizio di un singolo edificio o insediamento e non ricompresi nell'uso d6)

## D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE

- d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.
- d2 Attività zootecniche aziendali** , comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti rientranti nella definizione di cui al D.Lgs. 152/1999 art. 28 comma 7. Comprende gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale.
- d3 Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.**
- d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)
- d6 Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola,** entro un limite di potenza non superiore a 1 MW.
- d7 Attività agrituristiche** di cui alla legislazione in materia
- d8 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato**
- d9 Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.**
- d10 Impianti aziendale o interaziendali per lo stoccaggio di liquami** da utilizzare come fertilizzanti organici

## E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. Attività ricettive alberghiere,** come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.
- e3. Campeggi e villaggi turistici,** come definiti dalla legislazione in materia.

## F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- f1. Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, la vendita

di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio, grassaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande, attività di commercio di vicinato cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs 114/98.. Non riguarda gli impianti ad uso privato (tutte le attrezzature fisse o mobili senza limiti di capacità ubicate all'interno di stabilimenti, cantieri, magazzini e simili, destinate al rifornimento esclusivo di automezzi di proprietà di imprese produttive o di servizio).

- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione (via etere).** Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- F 8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi).**
- f10. Opere per la tutela idrogeologica.** Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

#### **Art. 4.2. Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

#### **NOTE AL CAPO 4**

(1) Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;

- Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:

- attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;

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

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti”.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva;

analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.....” (Pertanto, ai fini dei tipi d’uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell’ambito dei sopradefiniti sottotipi d’uso c1, c2 o c3 in relazione all’entità della loro SV complessiva).

“I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell’ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all’interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell’applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti .....

(2) Al fine dell’applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

## **5. DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 5.1 Azienda agricola**

1. Azienda agricola è la combinazione dei fattori produttivi la cui titolarità, ai fini delle presenti norme, è da riferirsi ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) e vede tra le sue componenti terreni agricoli ed edifici, (anche in appezzamenti non contigui), secondo i seguenti titoli di possesso: proprietà e/o affitto, usufrutto, enfiteusi, uso e comodato anche tramite l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, beneficio parrocchiale a colonia perpetua. L'azienda è da considerare agricola quando eserciti le attività agricole e connesse come sopra definite. L'azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e insalariato), in economia solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

### **Art. 5.2 Impresa agricola**

1. È il soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 CC (e s.m.i.) che organizza e gestisce i processi produttivi, realizzati in una o più aziende agricole (e quindi può disporre di una o più unità fondiaria agricole).

### **Art. 5.3 Unità fondiaria agricola o "unità poderale agricola" (UFA)**

1. Per "unità fondiaria agricola" ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unica unità tecnico-produttiva condotta unitariamente da coltivatore diretto, o imprenditore agricolo o imprenditore agricolo professionale o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative, ecc).
2. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità territoriale di intervento minima per il rilascio di atti autorizzativi edilizi e urbanistici riconducibili all'attività agricola.

### **Art. 5.4 Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)**

1. Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.

### **Art. 5.5 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

1. L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie (frutteti, vigneti, , ecc.). Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, al netto delle tare improduttive.

### **Art. 5.6 Centro aziendale**

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola (complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa). Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo. Può essere costituito anche da un solo edificio, comprendente le diverse funzioni

### **Art. 5.7 Attività agricole**

1. Si intendono come attività agricole le forme di coltivazione del fondo, la selvicoltura e l'allevamento di animali così come descritte dall'art. 2135 CC e s.m.i.

### **Art. 5.8 Attività agricole connesse**

1. Si intendono come 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 legislazione vigente.

#### **Art. 5.9 Unità colturale (UC)**

1. Appezamento di suolo agricolo delimitato e sistemato ai fini di una determinata coltura agricola .

#### **Art. 5.10 Attività agromeccanica (AAGR)**

1. Attività fornita totalmente o in maniera prevalente a favore di terzi, con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla coltivazione nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agroforestali, la manutenzione del verde, e le sistemazioni di carattere idrogeologico. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta (DLgs 99/2004 art. 5).

#### **Art. 5.11 Imprenditore agricolo (IA)**

1. Colui che esercita l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del Codice Civile e sue successive modifiche (Dlgs 228 del 18 maggio 2001).
2. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è considerato giovane imprenditore agricolo l'imprenditore agricolo avente una età non superiore a 40 anni.".( articolo 4-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001).

#### **Art. 5.12 Imprenditore Agricoltore Professionale (IAP)**

1. Colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 7 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e successive modifiche, 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 (DLgs 99/2004 art. 1).

#### **Art. 5.13 Coltivatore Diretto (Cd)**

1. 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 giugno 1961, n. 454, nonché dall'art. 2083 del Codice Civile .

#### **Art. 5.14 Produttori Agricoli (PA)**

1. Si definiscono produttori agricoli:
  - a) soggetti che esercitano, individualmente od in forma associata, le attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile e succ. nod. ed int., nonché le attività di pesca in acque dolci e di acquacoltura, con un volume di affari non superiori ad Euro 20.658,28.
  - b) organismi agricoli di intervento, o altri soggetti per loro conto, che effettuano cessioni di prodotto in applicazione di regolamenti dell'Unione europea;
  - c) cooperative e loro consorzi, associazioni e loro unioni che effettuano cessioni di prodotti, allo stato originario o previa manipolazione o trasformazione, "per conto" dei soci o associati o partecipanti, in capo ai quali sussistano i requisiti per rientrare fra i soggetti di cui alla lettera a).

#### **Art. 5.15 Unità Lavorativa Uomo**

1. Per Unità Lavorativa Uomo si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda.

#### **Art. 5.16 Serra**

1. Per serra si deve intendere la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture e coperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine

di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante costituisca il substrato per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.

#### **Art. 5.17 Serra aziendale**

1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

#### **Art. 5.18 Serra di tipo industriale**

1. <sup>142</sup>Si intendere la costruzione nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie.

#### **Art. 5.19 Allevamento domestico**

1. Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare o autoconsumo.

#### **Art. 5.20 Allevamenti zootecnici**

1. Per allevamento zootecnico si intende qualsiasi allevamento di animali che produce beni o servizi destinati al mercato, ivi compresi gli allevamenti di selvaggina, animali da pelliccia, stazioni di sosta con carattere continuativo con esclusione degli animali da affezione e degli allevamenti familiari che producono beni per l'autoconsumo e di strutture ove sono detenuti cavalli per attività con finalità sportive di interesse generale.
2. Gli allevamenti si distinguono in:
  - a) allevamenti industriali o interaziendali: quelli siti in zone specificamente destinate dallo strumento urbanistico
  - b) allevamenti aziendali: quelli collocati in zona agricola normale
3. Chiunque attivi un nuovo allevamento della specie bovina e bufalina, equina, ovi-caprina, suina, nonché di animali da cortile, non destinati all'autoconsumo, oltre alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale e dal presente regolamento, deve darne comunicazione al Servizio Veterinario. Allo stesso obbligo sono tenuti i conduttori di pensioni per animali. Sono altresì tenuti ai medesimi obblighi i titolari di allevamento di chiocciole e lumache (elicoltura), bachi da seta (bachicoltura), lombricoltura e altri (struzzi, daini, ecc.) e di incubazione di uova.

#### **Art. 5.21 Allevamento zootecnico intensivo**

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti, ovvero 40 quintali.
2. Ai sensi del D.Lgs 372/99, allegato 1 punto 6.6, la realizzazione di allevamenti intensivi (con oltre 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30 Kg con 750 posti scrofe) è subordinata ad Autorizzazione Integrata Ambientale

#### **Art. 5.22 Allevamento industriale**

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.
2. Ai sensi del D.Lgs 372/99, allegato 1 punto 6.6, la realizzazione di allevamenti intensivi (con oltre 40.000 posti pollame o 2.000 posti suini di più di 30 Kg con 750 posti scrofe) è subordinata ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

---

<sup>142</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

**Art. 5.23 Unità di Grosso Bovino (UGB)**

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di peso vivo corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano specifici coefficienti di conversione.

**Art. 5.24 Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIAA)**

1. E' il Piano formulato sulla base del 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).

**Art. 5.25 Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agri-cola (PRA)**

1. Per Programma di Riqualificazione e Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo svi-luppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esi-genze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti, ammissibili in base a quanto definito dal presente RUE, con l'attività produttiva programmata dall'azienda. Il PRA non contiene al suo interno la possibilità di deroga allo strumento urbanistico.

**Art. 5.26 Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole**

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte del titolare dell'azienda agricola, in merito ai contenuti del Programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso degli edifici esistenti ed in previsione, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata.
3. L'atto viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, e ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati

## **ALLEGATO 2 – PROCEDURE**



# **PARTE PRIMA**

## **COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

### **I - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI**

#### ***Capitolo I - DELLE DISPOSIZIONI GENERALI***

##### **Art. 1 Oggetto del Regolamento Urbanistico-All 2**

1. Il Regolamento Urbanistico-All II, di seguito indicato in via breve con R.U.E.. U.-ALLII, ha per oggetto gli interventi edilizi, cioè le opere edilizie nonchè il processo di intervento necessario per realizzarle di cui alla LR 15/2013. Esso si applica all'intero territorio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del presente RUE:
  - a) opera edilizia è il risultato di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
  - b) processo di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.U.E., fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti, della legislazione di settore statale e regionale, nonchè del Codice Civile.

##### **Art. 2 Contenuti e suddivisione della materia**

1. Il R. U.-ALLII contiene le norme edilizie comunali riguardanti le attività di costruzione e di modificazione fisica e funzionale degli immobili, comprese le norme igieniche ed ambientali di interesse edilizio ed i requisiti tecnici ed architettonici degli edifici e degli spazi esterni.
2. Tutta la materia del presente RUE. è suddivisa in cinque parti distinte:
  - Parte I. Competenze, procedure e adempimenti;
  - Parte II. Definizioni, parametri e interventi;
  - Parte III. Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici;
  - Parte IV. Requisiti tecnici e prestazioni degli spazi esterni;
  - Parte V. Indirizzi di qualità architettonica (elementi di metodo) da approvare in Consiglio Comunale dopo essere stati adottati per lo svolgimento del proprio compito dalla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nominata in base alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico-All1.

#### ***Capitolo II - DELLA COMMISSIONE per la qualità architettonica ed il paesaggio***

##### **Art. 3 Composizione e nomine**

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (art.6 L.R.-15/2013) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio. Essa è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
  - a) da sette membri, scelti tra esperti in urbanistica, arte, storia, tutela dell'ambiente e turismo. Lo status di esperto deve risultare da titolo di studio o professionale o da attività nei campi specifici di cui al precedente comma da comprovarsi mediante presentazione di curriculum personale.
2. Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il funzionario dirigente dell'U.T. competente o altro funzionario delegato dal dirigente dell'U.T. Il funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico tiene il registro dei progetti, ne ordina il protocollo, formula la graduatoria per l'esame della Commissione, rispettando rigorosamente la data di presentazione e prepara l'istruttoria dei progetti in esame presentandola ai componenti della Commissione stessa.
3. La Commissione dura in carica tre anni. I suoi membri possono essere riconfermati consecutivamente per una sola volta. Essa deve essere rinnovata prima della sua scadenza. In materia di prorogatio si applicano le normative vigenti.

4. Il membro che cessa dall'ufficio prima della scadenza viene sostituito sempre mediante nomina della Giunta Comunale ed il sostituto resta in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.
5. I membri possono essere dichiarati decaduti dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Presidente della Commissione, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

#### **Art. 4 Competenze e funzionamento**

1. La Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere, in merito alle materie definite al c. 2 dell'art. 6 della LR 15/2013.
2. Ai fini del migliore svolgimento delle proprie competenze, la Commissione, all'atto del proprio insediamento, formula un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi" nel quale vengono definiti i criteri di base per la valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La formulazione di tale documento è pregiudiziale all'inizio dell'attività consultoria.  
Tale documento dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.
3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.
4. La Commissione è convocata in via ordinaria dal Presidente con invito scritto che deve pervenire almeno tre giorni prima della stessa.
5. Per la validità delle adunanze ordinarie devono intervenire almeno la maggioranza dei membri tra i quali il Presidente.
6. Le riunioni convocate in via straordinaria, con preavviso anche verbale più breve di quello di cui al precedente ottavo comma, sono valide qualora sia presente la totalità dei membri.
7. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti favorevoli o contrari alla proposta; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Fermo restando che la partecipazione alle riunioni è rigorosamente limitata ai membri di cui al comma 1 del precedente art. 3, la Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
9. I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.
10. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere i risultati delle votazioni, le motivazioni dei pareri contrari e delle astensioni e le eventuali prescrizioni proposte per la realizzazione dell'opera esaminata.
11. Delle riunioni vengono redatti appositi verbali che sono firmati da tutti i membri presenti. Il Segretario appone sui progetti la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione ....." completando con la data e la firma del Presidente.

#### **Art. 5 Funzionamento e pubblicità (abrogato)**

#### **Art. 6 Commissione edilizia Integrata (abrogato)**

#### **Art. 7 Proposte e consuntivo (abrogato)**

### ***Capitolo II bis – DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA***

#### **Art. 5 Sportello unico per l'edilizia**

1. La responsabilità dei procedimenti conseguenti alla attività di pianificazione urbanistica ed edilizia del comune viene conferita ad un ufficio denominato "Sportello unico per l'edilizia." di cui all'art.4 della LR 15/2013.

## **Capitolo III - DEL certificato di conformità edilizia ed agibilità**

### **Art. 6 Definizione**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (o certificato d'uso) indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di ambito urbanistico, la destinazione di zona e di area, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in Piani, Progetti e Regolamenti di competenza del Comune.
2. Nei casi di immobili ricadenti in più ambiti distinti nel PSC o RUE. sono necessari altrettanti certificati d'uso relativi, per le singole parti.

### **Art. 7 Richiesta del C.D.U.**

1. L'avente titolo al rilascio del titolo abilitativo alla costruzione, ha diritto a chiedere al responsabile del procedimento il rilascio del certificato.
2. La richiesta di certificato, predisposta in duplice copia su apposito modello, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'edificio oggetto dell'istanza, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire.
3. Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato d'uso rilasciato, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del certificato stesso.

### **Art. 8 Rilascio del C.D.U.**

1. Il certificato è rilasciato dal responsabile del procedimento entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazione degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti.
3. Il certificato rilasciato deve essere allegato in copia alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione, può essere allegato alla richiesta di parere preventivo.

## **Capitolo IV – DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA**

### **Art. 9 Definizione e richiesta**

1. Gli aventi titolo preliminarmente alla richiesta del permesso a costruire o alla presentazione. della SCIA possono chiedere allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione preventiva dell'intervento in base all'art. 21 della LR 15/2013 su uno schema preliminare di progetto.
2. Lo schema preliminare di progetto è composto dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 per le aree di intervento e per il loro immediato intorno, con la rappresentazione delle strade e degli edifici circostanti, delle alberature e delle altre sistemazioni esistenti (tre copie);
  - b) piante, prospetti e sezioni, in scala 1:200, del rilievo per gli immobili oggetto d'intervento;
  - c) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile e al suo intorno (a colori, formato min. 15x9);
  - d) piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 delle soluzioni di progetto con l'indicazione dei materiali e dei colori proposti;
  - e) relazione illustrativa con riferimento agli aspetti normativi, funzionali e architettonico ambientali dell'intervento proposto;
  - f) assonometria in scala non inferiore a 1:500.

### **Art. 10 Procedura**

1. Lo Sportello unico acquisito qualora necessario ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio rilascia la valutazione preventiva entro

- 45 giorni dalla presentazione della documentazione sopra indicata. Trascorso tale termine la valutazione preventiva s'intende rilasciata secondo quanto indicato negli elaborati presentati.
2. I contenuti della valutazione preventiva assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in perfetta conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva. La valutazione ha validità di un anno salvo modificazioni della strumentazione urbanistica riferita o riferibile all'intervento.
  3. L'espletamento della procedura di valutazione preventiva è soggetta al pagamento di una somma forfettaria, determinata dalla Giunta Comunale, in relazione alla complessità dell'intervento.

## **Capitolo V – DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 11 Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono gli interventi ammessi e definiti proceduralmente agli artt. 17 – 18 – 19 e 20 della LR 15/2013. .

### **Art. 12 Titolarità**

1. Possono essere titolari della richiesta e del **permesso di costruire**, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario, per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo assimilabili alla manutenzione;
  - e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo assimilabili alla manutenzione;
  - f) il locatario, per i soli interventi di restauro e risanamento conservativo assimilabili alla manutenzione e che abbiano carattere d'urgenza;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L. n° 11/1971, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i) il beneficiario di occupazione d'urgenza per quanto attinente il beneficio;
  - l) il concessionario di beni demaniali per quanto stabilito nella concessione;
  - m) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, previo accordo con il proprietario del suolo;
  - n) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - o) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.P.I.P. in base a deliberazione comunale.
2. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale o aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, oppure da copia autentica del contratto, della certificazione, della sentenza o della deliberazione di cui trattasi.

### **Art. 13 Richiesta e documenti (Abrogato)**<sup>143</sup>

### **Art. 14 Elaborati di progetto (Abrogato)**<sup>144</sup>

### **Art. 15 Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela (Abrogato)**<sup>145</sup>

### **Art. 16 Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale (Abrogato)**<sup>146</sup>

### **Art. 17 Controllo dei progetti (Abrogato)**<sup>147</sup>

---

<sup>143</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>144</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>145</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>146</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>147</sup> Con Variante RUE I\_2017

**Art. 18 Controllo su attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (Abrogato)** <sup>148</sup>

**Art. 19 Rilascio e ritiro**

1. Il permesso di costruire è rilasciato, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, secondo le disposizioni dell'art. 18 LR 15/2013.

**Art. 20 Decadenza (Abrogato)** <sup>149</sup>

**Art. 21 Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del piano, del P.P. di attuazione, di altri Piani o Programmi di Settore, o a quelle del RUE., può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici e di pubblica utilità, come previsto e definito dall'art. 20 della L.R. 15/2013.

**Art. 22 Pubblicità e responsabilità**

1. I permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in base all'art. 27 della LR. n.15/2013 in elenco all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può esaminare il permesso di costruire, presso gli Uffici comunali, e ricorrere in sede Amministrativa contro il suo rilascio, in quanto risulti in contrasto con le disposizioni di leggi o regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. La richiesta di visione e di copia è ammessa solo previa esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, ed in ottemperanza al vigente Regolamento Comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni. Nella richiesta di copia deve esserne specificato l'uso.
4. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

**Art. 23 Trasferimento**

1. **Il permesso di costruire** è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, i quali a tale scopo dovranno richiederne al Dirigente del Settore il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo titolo di proprietà o di godimento.

**Art. 24 Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo afferente agli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della LR 15/2013 artt 29 e 30, 33 e 34.

**Art. 25. Contributo afferente al costo di costruzione**

1. Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della LR 15 /2013 artt. 31,32, 33 e 34 .

**Capitolo VI - DEI TITOLI ABILITATIVI**

**Art. 26 Titoli abilitativi**

1. Sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di cui agli artt. 9 -10 della LR 15/2013

**Art. 27 Attività edilizia libera e intervento soggetti a comunicazione**

1. Sono attuati liberamente, senza titolo abilitativi edilizio, gli interventi di cui all'art. 7 comma 1 della LR 15/2013.  
Sono comunicate allo Sportello Unico le date di inizio lavori e di rimozione dei manufatti per le opere temporanee di cui all'art. 7 c. 1 lett. f L.R. 15/2013.

---

<sup>148</sup> Con Variante RUE I\_2017

<sup>149</sup> Con Variante RUE I\_2017

E' comunicato alla struttura comunale competente il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali di cui all'art. 7 c.1 lett. o L.R. 15/2013.

Sono eseguiti previa comunicazione di inizio lavori le opere di cui all'art. 7 c. 4 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 27 Richiesta, documentazione e procedure**

1. La SCIA è definita dagli art. 13-14-15 della LR 15 /2013. mentre il Permesso di costruire è rilasciato secondo le modalità previste agli art. 18, 19, 20 della LR 15/2015

### ***Capitolo VII - DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E IN ALTRE PARZIALMENTE PIANIFICATE***

1. L'attività edilizia libera è definita e regolamentata dall'art. 7 della LR15/2013

#### **Art. 29 Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Sono le attività definite all'art. 8 della LR n. 15/2013

### ***Capitolo IX - DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE***

#### **Art. 30 Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di titolo abilitativo alla costruzione, deve comunicare al Dirigente del Settore la data di inizio dei lavori, in forma documentabile, e utilizzando l'apposito modello.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere sempre indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Dirigente del Settore entro quindici giorni.
3. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel permesso di costruire, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al responsabile del procedimento richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita da parte degli Uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine, i lavori possono essere iniziati.

#### **Art. 31 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Uffici Tecnici Comunali, dall'Ufficio di Polizia Municipale, dall'Ispettorato Provinciale del Lavoro e, per quanto di competenza, dall'Azienda sanitaria competente ai sensi del D.P.R. n° 104/56 e del D.L. n° 626/1994, modificati e integrati. A tal fine, il titolare del permesso di costruire deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
2. Il permesso di costruire e gli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dall'Ufficio del Genio Civile, dal Servizio Difesa del Suolo, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, del nominativo del Titolare, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice, del Responsabile del cantiere, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire alla denuncia di inizio attività Segnalazione Certificata Inizio Attività, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera possibili prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

### **Art. 32 Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato in conformità alle norme del DPR 164/56, recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
3. 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 da parte dei portatori di disabilità motoria.
4. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare al Responsabile della applicazione della Tassa Occupazione Suolo Pubblico separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993, e la relativa classificazione territoriale comunale.
5. I Tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.
6. <sup>150</sup>Gli interventi su edifici pubblici e privati, nei casi previsti dalla DAL.699/2015 ("Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 2 marzo 2009, n. 2; dell'articolo 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20"), si attengono a quanto stabilito dall'Atto di coordinamento citato.

### **Art. 33 Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, in seguito all'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospenderli per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei Lavori nonché al Dirigente del Settore,, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza del Ministero per i Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla L. n° 1089/1939.
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.

### **Art. 34 Varianti**

Le varianti al titolo abilitativo sono soggette alle prescrizioni normative dell'art. 22 della LR 15/2013 Art. 35 Proroga al termine di fine lavori

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla responsabilità del Titolare che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nel titolo abilitativo può essere prorogato con apposito provvedimento dell'Organo comunale competente.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare del titolo abilitativo, documentando i motivi sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, eventualmente rinnovabile.

---

<sup>150</sup> Introdotta con Variante RUE I\_2017

## **Capitolo X - DELLA CONCLUSIONE DELLE OPERE**

### **Art. 36 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. A conclusione delle opere, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, per il quale è richiesto il certificato di conformità edilizia e di agibilità, deve essere compilata ed aggiornata una scheda tecnica descrittiva, generale e schede relative alle singole unità immobiliari che lo compongono, ai sensi dell' art. 24 della LR 15/2013
2. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
3. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato di cui al c.5 art. 24 L.R. n. 15/2013.

### **Art. 37 Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità<sup>151</sup>**

1. <sup>152</sup>La certificazione di conformità edilizia e di agibilità delle opere, viene presentata nei casi e nei modi previsti all'art. 23 della LR 15/2013 e smi.

### **Art. 38 Verifiche analitiche a campione**

1. Il Comune, in base all'art 23 c. 5-6 della LR 27 definisce il controllo sistematico degli interventi o in base alla propria organizzazione interna il controllo a campione che verrà espletato in base ai commi 5 e seguenti della legge regionale 15/2013.

## **Capitolo XI - DELLE PRESCRIZIONI TECNICHE**

### **Art. 39 Definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi**

1. Nell'applicazione del presente R.U.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie si effettua con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi di cui alla LR 15/2013.

### **Art. 40 Esigenze, requisiti e prestazioni tecniche**

1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal RUE., in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.
2. I requisiti di cui al comma precedente sono tutti contenuti nella Parte III, Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici e nella Parte IV, Requisiti tecnici e prestazioni degli spazi esterni.  
Detti requisiti risultano suddivisi in due categorie: requisiti cogenti e requisiti raccomandati.
3. Sono definiti cogenti i requisiti obbligatori, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione, per le diverse categorie di opere, in quanto essenziali per la resistenza, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la durevolezza. la qualità morfologica e la gestione delle opere.
4. Sono definiti raccomandati i requisiti che, pur ritenuti importanti ai fini sopra menzionati, non sono resi obbligatori ai sensi del R.U.E., e quindi non condizionano l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia delle opere.
5. Nella Parte III e nella Parte IV, il R.U.E. fornisce la classificazione dei requisiti precisando, a seconda del tipo e della destinazione dell'immobile:
  - a) gli obiettivi per la progettazione degli interventi, in termini di:
    - esigenze da soddisfare;
    - definizione dei requisiti;
    - relativi campi di applicazione;
  - b) le prestazioni richieste agli interventi, in termini di:
    - livelli di prestazione;
    - metodi di verifica;

---

<sup>151</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

<sup>152</sup> Perfezionato con Variante RUE I\_2017

- eventuali prove sperimentali.
- 6. Ai fini delle dichiarazioni di inizio attività, del rilascio del permesso di costruire e del certificato di conformità edilizia, deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti cogenti, qualora le relative specifiche di prestazione indichino un livello minimo, ovvero facciano riferimento a norme vigenti, pertinenti allo specifico intervento. In caso contrario, le indicazioni contenute nella proposizione esigenziale del requisito, possono essere utilizzate quale riferimento metodologico ed obiettivo di progettazione, senza che ciò imponga livelli di soddisfacimento e di metodi di verifica del requisito stesso.
- 7. Nei casi di interventi edilizi (sull'esistente) che riguardino solo una porzione (un sottosistema ambientale o una componente tecnologica) di un'unità edilizia o immobiliare, le norme prestazionali del R.U.E. si applicano solo alla parte che è oggetto di intervento, fatte salve le ulteriori esigenze di adeguamento strettamente correlate.

#### **Art. 41 Indirizzi di qualità architettonica**

1. I progetti delle opere devono inoltre rispondere a indicazioni e prescrizioni relative alla qualità formale, compositiva ed estetica delle opere stesse, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale di appartenenza.
2. La rispondenza delle opere agli indirizzi di qualità architettonica, viene valutata dalla C.Q. in sede di formulazione del parere preventivo o del parere definitivo sui progetti.
3. Per i progetti non sottoposti all'esame della Commissione, la rispondenza agli indirizzi di qualità architettonica è asseverata dal Progettista con la compilazione della relazione tecnica, ed è verificata in sede istruttoria dagli uffici comunali competenti.

#### **Art. 42 Manutenzione delle aree e delle costruzioni**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.
2. Il Dirigente del Settore può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Sindaco.
4. Anche in assenza di ordinanza sindacale, quando si determini una situazione di pericolo imminente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di titolo abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al Dirigente Tecnico e regolarizzato nei successivi trenta giorni.
5. Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; ed inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritenteggiatura che risultassero necessarie.

#### **Art. 43 Tolleranza esecutiva**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.U.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari una tolleranza massima di scostamento imputabile a fatti esecutivi è pari all'1%, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, ed al 2% nelle misure sul piano verticale.
2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi.

#### **Art. 44 Allineamenti**

1. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del settore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse, può prescrivere

allineamenti diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati. Tale prescrizione è contenuta nel verbale di Visita di Controllo e riportate negli elaborati grafici di progetto.

#### **Art. 45 Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese dei Titolari l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. 1228/1954 e relativo Regolamento di esecuzione. Inoltre l'assegnazione del numero civico avverrà all'atto del rilascio del permesso di costruire.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche.

#### **Art. 46 Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse**

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi della L. n° 1089/1939 e della L. n° 1497/1939.

### ***Capitolo XII - DELLE DISPOSIZIONI FINALI***

#### **Art. 47 Validità ed efficacia**

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.U.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
2. Il R.U.E. non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta in data antecedente quella di entrata in vigore.
3. Per l'adeguamento a norme ed indicazioni nazionali, regionali o infraregionali, il R.U.E. verrà sottoposto a periodica revisione; le varianti eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la completa ristesura del R.U.E. in forma di testo coordinato.
4. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.U.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi della Legge n° 142/1990.
5. Qualora, in base allo Statuto ed ai relativi Regolamenti di attuazione il Dirigente del Settore non abbia ancora ricevuto la attribuzione per determinate funzioni previste dal R.U.E., le stesse sono pro-tempore svolte dal Sindaco o da suo Delegato.

#### **Art. 48 Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia, in conformità alle norme del R.U.E..
2. Alla richiesta devono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in parziale difformità;
  - c) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il dirigente tecnico, su proposta del Responsabile del procedimento, ove del caso sentita la C.E., si pronuncia entro novanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Art. 49 Dichiarazione di inabitabilità**

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n° 1265/1934.
2. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata nè data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
3. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

#### **Art. 50 Utilizzazione abusiva**

1. Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è denunciato all'autorità giudiziaria ai sensi dell'Art. 221 del R.D. n° 1265/1934.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il dirigente tecnico indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonchè i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore denuncia giudiziaria.

#### **Art. 51 Riferimento normativo generale**

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.U.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n° 241/1990, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.