



COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. 24 Marzo 2000 n. 20 - art. 28



VARIANTE N. 2

Norme di Attuazione - Testo integrato

Il Sindaco

Avv. Marco Bricconi

L'Ass. Urbanistica

Giovanni Cerioni

Il Segretario Generale

Dott.ssa Marta Pagliarulo

Progettista

dott. arch. Stefano Tamengo

in collaborazione con
Ufficio di Piano

Resp. Procedimento

Geom. Pierluigi Agosti

Consulenza esterna:

Componente ambientale e sismica

AMBITER SRL

Via Nicolodi 5/a

Parma

Adozione: Delibera C.C. n. 58 del 19.12.2013

Approvazione: Delibera C.C. n. 52 del 26.11.2014

Variante specifica: Delibera C.C. n. 71 del 04.11.2021

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Art. 1 - DEFINIZIONE DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico-Edilizio (RUE), redatto ai sensi della L.R. 20/2000, disciplina tutti gli aspetti relativi:

- a) agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili;
- b) alle destinazioni d'uso;
- c) alle modalità attuative e alle procedure.

In particolare, nel rispetto delle indicazioni relative agli ambiti territoriali individuati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dalle disposizioni in esso contenute e quando non specificatamente disciplinati nel Piano Operativo Comunale (POC), il RUE disciplina:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici sia negli ambiti da riqualificare.

Inoltre il RUE stabilisce:

- a) i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo e verifica;
- b) le norme urbanistiche ed edilizie relative alle attività di costruzione, trasformazione fisica e funzionale, conservazione e valorizzazione degli immobili;
- c) le norme igieniche di interesse edilizio;
- d) la disciplina degli elementi architettonici, urbanistici, degli spazi verdi e di tutti gli elementi che costituiscono l'ambiente urbano;
- e) le condizioni e i vincoli relativi alle trasformazioni degli immobili ai fini della qualità delle modificazioni, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche, storiche, culturali e testimoniali del territorio;
- f) le norme procedurali e le competenze riguardanti il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi e il controllo dell'opera;
- g) la disciplina sulle modalità di realizzazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali e sulle modalità di concorso dei soggetti privati nella loro realizzazione

Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE E RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

La disciplina del RUE si applica in tutti gli interventi sul territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui ai seguenti articoli.

Il RUE integra le disposizioni specifiche indicate nelle NTA del PSC, con riferimento agli ambiti territoriali in esso contenuti, in materia di:

- a) maggior specificazione della disciplina di attuazione, dei tipi di intervento, delle destinazioni uso ammesse dal PSC;
- b) modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi quali limite e condizione per le trasformazioni e gli usi.

Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso intervento diretto, le norme del PSC e le integrazioni presenti nel RUE costituiscono il riferimento per la verifica di conformità alla pianificazione comunale necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi.

Per le previsioni contenute nel PSC per le quali l'attuazione avviene attraverso POC ed eventualmente piano attuativo, il RUE stabilisce:

- a) i contenuti essenziali e gli elaborati costitutivi;
- b) la disciplina sugli immobili e sulla destinazione d'uso consentita fino all'inserimento nel POC e all'eventuale approvazione del piano attuativo.

Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC nei limiti della propria competenza.

Quando per l'attuazione di ambiti inclusi nel POC sono previsti accordi stipulati ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n.20/2000 e questi prevedono la realizzazione di opere pubbliche, gli accordi stessi dovranno essere redatti secondo le seguenti modalità:

- la previsione dell'opera dovrà essere compresa nel piano annuale e triennale da approvare a cura dell'Amministrazione Comunale,
- il progetto definitivo ed esecutivo verrà predisposto a spesa e cura del soggetto privato, dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dalla normativa in materia e quindi approvato dall'Amministrazione Comunale. La progettazione dovrà risultare conforme a quella preliminare predisposta dal Comune,
- eventuali ritardi rispetto ai tempi concordati dovranno essere opportunamente motivati ed approvati dall'Amministrazione Comunale,
- eventuali modifiche ai contenuti dell'accordo derivanti da cause di forza maggiore e/o per l'introduzione di migliorie dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale,
- nella realizzazione dell'opera pubblica l'Amministrazione Comunale avrà a proprio carico unicamente l'indicazione del collaudatore i cui onorari saranno a carico del privato.

Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE

Il RUE è costituito, dai seguenti elaborati:

- a) Norme di attuazione – testo integrato
- b) Tavola n. 1- Elementi ed aree di interesse culturale-Individuazione degli edifici storico testimoniali e degli edifici esistenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o dismessi dall'uso agricolo- scala 1:10000;
- c) Allegato 1a- Schede Edifici Ambientali, Storico-Testimoniali;
Allegato 1b- Schede Edifici Ambientali, Storico-Testimoniali;
- d) Allegato 2- Schede Edifici residenziali esistenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o dismessi dall'uso agricolo;
- e) Tavola n.2- Individuazione limiti di insediamento delle attività commerciali;
- f) Tavola n. 3A- Progetto del Territorio Urbano- Cadeo e Fontanafredda- scala 1:2000;
- g) Tavola n. 3B- Progetto del Territorio Urbano- Roveleto- scala 1:2000;
- h) Tavola n. 3C- Progetto del Territorio Urbano- Saliceto- scala 1:2000;
- i) Tavola n. 4 (4.1-4.2) Progetto del Territorio Comunale- scala 1:5000;
- j) Studio della risposta sismica locale e microzonazione sismica del territorio urbanizzato e rurale composto dalle seguenti tavole:
 - relazione illustrativa;
 - tav. n.1- carta delle indagini;
 - tav. n. 2- carta geologica tecnica;

- tav. n. 3- sezioni litografiche;
- tav. n. 4 –carta delle velocità delle onde di taglio;
- tav. 5 – carta di microzonazione sismica di II livello;
- k) tavole A- vincoli idraulici ed idrogeologico;
- l) tavole B- vincoli paesaggistici storico culturale e infrastrutturali;
- m)schede dei vincoli;

Nelle tavole dei vincoli di cui alle precedenti lettere h) ed i) tavole A e B sono rappresentati i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela, con la finalità di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio, assolvendo in tal modo all'obbligo previsto dagli artt.3 bis e 3 ter dell'art.19 della L.R. 20/2000 e s.m.i. Tali tavole sono corredate da un elaborato denominato "schede dei vincoli" riportanti i riferimenti normativi.

Art. 4 - CRITERI DI PREVALENZA E LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE

Nell'attuazione delle previsioni del PSC, in caso di mancata corrispondenza tra il contenuto delle presenti Norme e quello degli elaborati cartografici, prevale quanto indicato dalle presenti normative.

In caso di mancata corrispondenza tra differenti elaborati grafici prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiore (in scala a denominatore minore).

Per la definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti rappresentati nelle planimetrie le aree vanno misurate attraverso la consultazione del dato numerico della cartografia informatizzata o direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che individuano l'ambito o la zona.

Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con altra simbologia (perimetri di comparto, di piano attuativo...), il limite da considerare ai fini delle previsioni planivolumetriche è quello che individua l'ambito territoriale; gli altri simboli valgono come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella dell'ambito stesso.

Le cartografie del PSC, del RUE e del POC costituiscono riferimento probante esclusivamente alle grafie introdotte dagli stessi strumenti ma non costituiscono documentazione probante rispetto all'esistenza, alla localizzazione e alla forma degli edifici e degli altri immobili rappresentati.

Art. 5 - NORME D'AMBITO E PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME D'AMBITO

Per ciascun ambito il RUE indica le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, in assenza di specifiche previsioni di POC, in materia di:

- a) uso del territorio e del suolo e degli edifici;
- b) potenzialità edificatorie;
- c) modalità d'intervento e di attuazione;
- d) eventuali prescrizioni specifiche.

Per ciascun immobile, le potenzialità di trasformazione sono definite:

- a) dalle norme d'ambito in cui l'immobile ricade secondo quanto indicato nelle NTA del PSC e dal presente RUE;
- b) dalle eventuali norme dettate dal POC;
- c) dalle eventuali norme di tutela di cui al Titolo II delle NTA del PSC.

Le limitazioni eventualmente derivanti dalle norme di tutela prevalgono sulle norme d'ambito del PSC, del RUE e sulle norme di POC.

Art. 6 - ENTRATA IN VIGORE DEL RUE, VALIDITÀ ED EFFICACIA E DISPOSIZIONI ABROGATE

Il RUE è redatto in conformità alle disposizioni del PSC. In caso di difformità tra le indicazioni del RUE e quelle del PSC, queste ultime sono comunque prevalenti.

Il RUE entra in vigore alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000.

Dalla stessa data, il RUE assume piena efficacia e validità nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

Dalla data di entrata in vigore del presente RUE, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato che abbia oggetto la materia disciplinata del presente RUE e incompatibile con esso.

Il presente RUE sostituisce il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel Regolamento comunale di Igiene.

Art. 7 - MODIFICHE AL RUE

Le disposizioni del presente RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificate solo attraverso i seguenti atti:

- a) variante generale o specifica del RUE;
- b) variante al PSC comprensiva di modificazione del RUE;
- c) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di pubblicità, partecipazione e deposito.

Gli atti di cui al comma precedente devono esplicitamente indicare la norma che si intende modificare e il suo campo di applicazione.

In tutti i casi l'atto deve riportare il testo modificato coordinato con il testo vigente.

CAPO II – DISPOSIZIONI DI NATURA TRANSITORIA CONNESSE ALLA ADOZIONE E ENTRATA IN VIGORE DEL RUE

Art. 8 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Alla data di adozione del presente RUE e delle successive varianti, fino al momento dell'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.

A tale fini l'Amministrazione comunale:

- a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistica o settoriale in contrasto con il presente RUE o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di Permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi di cui al DPR 447/1998 in contrasto con il presente RUE;

- c) notifica, entro i termini di legge, ai soggetti interessati che hanno presentato la S.C.I.A., in contrasto con il presente RUE, ordine motivato di non attuare gli interventi previsti;
- d) rileva gli eventuali contrasti con il presente RUE adottato in ogni sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o assenso, assumendo determinazioni negative o di richieste di modifiche ed integrazioni.

A seguito dell'avvenuta adozione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nella forma normativa (Norme Tecniche) e Cartografica, valgono inoltre le seguenti disposizioni di natura transitoria:

- e) fino alla revisione del PSC e della relativa cartografia in conformità ai vincoli presenti sul territorio, l'attuazione degli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree comprese nelle fasce di tutela A, B e C così come individuate dal PTCP e dal PAI (per le zone in cui non è stato raggiunto apposito accordo ed in particolare all'interno dell'abitato di Roveleto e presso la frazione di Saliceto), valgono le disposizioni e le limitazioni di cui agli articoli dal 14 al 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP oltre alle limitazioni previste dal PAI.

Per gli stessi edifici ed aree valgono altresì le disposizioni di cui allo Studio Idraulico allegato al vigente PSC di cui alla TAV. n. 9 ove non in contrasto con quanto previsto dal PTCP.

A seguito della elaborazione del Piano Alluvioni da parte della Regione Emilia Romagna e dell'Autorità d'Ambito, si richiama inoltre la necessità, in fase di intervento, di verificare preventivamente il livello di rischio.

N.B. Le disposizioni di cui al presente comma valgono su tutto il territorio comunale indipendentemente dalle classificazioni e dalle tipologie di intervento previste dal presente RUE.

L'attuazione di ogni intervento sul territorio comunale è condizionato alla verifica della compatibilità dello stesso con i vincoli di cui sopra.

- f) L'avvenuto inserimento di eventuali fabbricati e/o comunque corpi fabbrica nella cartografia costituente l'apparato normativo del RUE (RUE cartografico) a seguito della revisione ottenuta mediante sovrapposizione delle banche dati, non costituisce regolarizzazione degli stessi sotto il profilo urbanistico edilizio.

I proprietari e/o gli aventi titolo sono comunque tenuti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di regolarizzazione ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Fatto salvo i casi espressamente previsti dalla legge, l'accatastamento degli immobili non costituisce in alcun modo regolarizzazione del titolo abilitativo

È fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del Permesso di Costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR 447/1998 alle previsioni del presente RUE oppure di ripresentare la S.C.I.A. in conformità con il presente RUE.

Qualsiasi amministrazione o ente pubblico operante sul territorio comunale è tenuta a non pregiudicare o aggravare l'attuazione del presente RUE, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con i contenuti e le previsioni contenute in esso e nei documenti allegati.

Art. 9 - IMMOBILI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL RUE

Per gli edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del presente RUE sono possibili solo interventi finalizzati al completo adeguamento a tali disposizioni.

Fino al completo adeguamento alle disposizioni di cui al precedente comma, sugli edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del presente RUE sono consentite opere:

- a) di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e conservativo;
- b) di adeguamento statico, igienico e tecnologico;

- c) interne alle singole unità immobiliari;
- d) di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) di adeguamento funzionale.

Art. 10 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATI

I Permessi di costruire e le S.C.I.A. e loro successive varianti presentate prima della data di adozione del presente RUE, anche in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziate e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.

Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, anche se non attuati, rimangono in vigore per la durata indicata dalla delibera di approvazione o dalla normativa vigente. Alla scadenza di tale termine gli immobili saranno assoggettati alle disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente RUE, con particolare riferimento agli usi ammessi, modalità di intervento, parametri urbanistici, edilizi e prescrizioni specifiche.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL RUE

CAPO III – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Art. 11 - INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone del territorio comunale in cui non é previsto l'inserimento nel POC o il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PSC avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni relative agli ambiti territoriali contenute nel PSC e approfondite nel presente RUE.

Gli interventi diretti sono sottoposti alle modalità e alle procedure del presente RUE.

Sono soggetti ad intervento diretto:

- a) le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e in quello rurale;
- b) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente di cui al successivo art. 15;
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti nelle aree a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici e negli ambiti soggetti a POC di cui al successivo art. 16;
- d) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.

Nei casi previsti nel comma precedente, gli interventi sono sottoposti al rilascio del Permesso di costruire o alla presentazione, della S.C.I.A. in base alla tipologia dell'intervento da eseguire.

Art. 12 - INTERVENTI SOGGETTI A POC

Sono soggetti a POC gli interventi di attuazione delle previsioni contenute nel PSC negli ambiti in esso indicati.

È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale intervenire attraverso il POC in ogni ambito del territorio comunale qualora si reputi necessario, attraverso:

- a) la predisposizione di un progetto complessivo e unitario per coordinare un insieme sistematico di interventi finalizzati alla trasformazione urbanistica ed edilizia di specifici comparti o ambiti territoriali, nel rispetto delle disposizioni strategiche contenute nel PSC. A tale scopo l'Amministrazione può stipulare accordi con soggetti privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, anche su iniziativa dei soggetti privati;
- b) la realizzazione di opere di interesse pubblico previste dal PSC.

Il POC può assumere effetti di piano attuativo ai sensi degli articoli 30 e 31 della L.R. 20/2000.

Art. 13 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente gli interventi previsti all'art. 7 della L.R. n. 15/2013 e s.m.

L'attività edilizia libera è sempre consentita sull'intero territorio comunale e senza la necessità di titoli abilitativi, purché non in contrasto con specifiche disposizioni del PSC e avvengano nel rispetto delle normative di settore vigente.

Inoltre non sono soggetti a titolo abilitativo né a comunicazione, purché realizzati fuori dai complessi storico testimoniali, gli interventi per la realizzazione di:

- a) pergolati aperti privi di fondazioni e coperture;
- b) gazebo aventi una superficie coperta inferiore a 16 mq ed altre opere con funzione ornamentale;
- c) tende parasole e altre strutture in metallo e telo per la protezione all'irraggiamento solare;
- d) altri elementi di arredo urbano quali: barbecue, casette in legno per deposito attrezzi da giardinaggio e/o biciclette, semplicemente appoggiate e prive di fondazioni e scarichi, per una superficie utile massima di mq 10.

In ogni caso le opere di cui al precedente comma devono rispettare le distanze dal confine di proprietà previste dal codice civile, con un minimo di 1,50 m, salvo accordo tra i confinanti regolarmente registrato e trascritto e rispettare i requisiti di permeabilità del terreno ove previsti dalla normativa.

Art. 14 - ATTIVITÀ EDILIZIA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI VINCOLI E IN AMBITI SOGGETTI A POC

Nelle zone, inserite negli ambiti attuativi del POC, per le quali gli interventi sono previsti attraverso la presentazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA), fino all'approvazione di questi ultimi, sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC, previo acquisizione di titolo abilitativi sono consentiti gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) demolizione senza ricostruzione;

- d) ristrutturazione edilizia o altre tipologie di intervento purché espressamente indicati nel PSC o nel presente RUE.

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche negli ambiti pianificati attraverso POC che non ha assunto effetto di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, a seguito del termine di efficacia del piano qualora non sia stato approvato il piano attuativo o non si siano reiterati i vincoli secondo le modalità di legge.

CAPO IV - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art.15 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio strumenti urbanistici, sono indicati nell'Allegato A alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n.279/2010 – “*Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi*” modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 75 del 27.01.2014.

Si intendono per parametri edilizi:

a) Sul = SUPERFICIE UTILE LORDA: la somma delle superfici lorde (compresi quindi i muri, vani scala, ascensori) di tutti i piani del fabbricato entro e fuori terra, con esclusione:

A) Per gli edifici o parti di edifici, destinati alla residenza, ad attività di commercio al minuto, ad attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ad uffici, pubblici esercizi, servizi ed attrezzature pubbliche, indipendentemente dal tipo di zona nella quale si trovino:

1) delle autorimesse interrato, seminterrate ed al piano terra, purché la loro altezza netta interna non superi ml. 2,50;

2) di cantine interrato, seminterrate ed al piano terra, legnaie, lavanderie, deposito cicli, locali di sgombero, e loro collegamenti verticali ed orizzontali, purché la loro altezza interna netta non superi i mt. 2,50;

3) di locale gioco bimbi per uso comune;

4) di sottotetti, qualora la loro altezza media non superi i ml. 2,00, la misurazione dovrà essere eseguita in corrispondenza delle strutture portanti, con esclusione di eventuali intercapedini o controsoffitti;

5) delle terrazze e delle pensiline;

6) degli ambienti, entro e fuori terra, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici (centrali termiche, elettriche, di condizionamento, macchinari ascensore, depuratori delle acque, deposito immondizie, ed ogni altro impianto finalizzato al miglioramento delle condizioni ambientali;

7) dei portici di uso pubblico e condominiale.

8) vano ascensore e/o piattaforma elevatrice atti al superamento delle barriere architettoniche a servizio di fabbricati esistenti alla data di applicazione della Legge n. 13/89.

I locali di cui ai precedenti punti 1) e 2) quando esterni al perimetro del fabbricato sono esclusi dal calcolo della superficie utile purché, oltre a verificare il requisito dell'altezza massima inferiore a mt. 2,50, non emergano più di mt. 1,50 dal piano medio della strada pubblica più prossima (ovvero dal piano medio di campagna a contatto con l'edificio quando il riferimento alla strada non è possibile), misurati all'intradosso del solaio.

Per i soli edifici destinati alla residenza, ad uffici pubblici o privati, a negozi per il commercio al dettaglio e pubblici esercizi, a servizi ed attrezzature pubbliche, sono altresì esclusi dal computo della Sul i portici di uso privato e le logge coperte fino ad un massimo di mq. 1 ogni 4 mq. di Sul, purché non chiusi da vetrate o serramenti, che comunque costituiranno superficie coperta.

B) Per gli edifici, o parti di essi, a carattere produttivo e per i fabbricati agricoli non abitativi la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione dei servizi tecnici e delle pertinenze quali: deposito cicli, soffitte di altezza media inferiore a mt. 2 come da precedente punto A4, locali per centrale termiche e di condizionamento, locali autoclavi, cabine elettriche, impianti di depurazione, silos, pensiline a sbalzo e quant'altro si configuri come pertinenza del fabbricato.

a) Su = superficie utile: ai fini dell'applicazione dell'art. 6 della L.N. 10/1977 e delle presenti norme, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri e tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

b) Sq = SUPERFICIE COPERTA: area risultante dalla proiezione orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, le pensiline i cornicioni e le gronde (se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,50), le parti di edificio seminterrate non rilevanti ai fini della Sul come precisato alla precedente lettera a) punto 1, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie, le serre di coltura e i piani caricatori, i palloni pressostatici montati stagionalmente su impianti sportivi; gli arredi ed impianti fissi da giardino (pozzi, forni, barbecue, ricovero attrezzi ecc.) ancorché coperti con altezza non superiore a mt.2,50 e le tettoie d'ingresso inserite nella recinzione, purché non superiori a mq. 6,00 complessivi; scale esterne scoperte e/o a sbalzo.

c) Hf = ALTEZZA DEI FRONTI: (ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati e dai confini): è data dalla differenza:

- fra quota dell'intradosso del soffitto che copre l'ultimo piano abitabile, anche se arretrato rispetto alla fronte. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile sia inclinato, si assume la quota media della copertura inclinata (all'intradosso). Lo stesso criterio di misurazione si adatterà anche nel caso di sottotetti non abitabili qualora la loro altezza interna netta massima superi i ml. 2,50;
- e la quota media del marciapiede della strada che dà accesso al fabbricato, ovvero la quota media del piano di campagna in corrispondenza alla fronte, quando il riferimento al piano stradale non sia possibile. (o anche quota media della linea di stacco)

Non si tiene conto delle maggiori altezze dovute a scivoli o scale esterne per l'accesso ai piani interrati.

d) H = ALTEZZA dell'edificio: l'altezza massima fra quella delle varie fronti (Hf).

e) V = VOLUME TECNICO DEL FABBRICATO: somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Sul) di ciascun piano per le rispettive altezze lorde, (da pavimento a pavimento) ad eccezione dello ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media delle altezze nette minima e massima se i solai sono inclinati.

f) IvI = INDICE DI VISUALE LIBERA: esprime il rapporto minimo ammissibile fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà e l'altezza Hf dei fronti stessi.

PARAMETRI URBANISTICI

- a) ST = SUPERFICIE TERRITORIALE: rappresenta la superficie a destinazione zonale omogenea sottoposta ad intervento urbanistico preventivo comprensiva della superficie fondiaria (SF) e della superficie per urbanizzazione primaria (Su1) e secondaria (Su2), al netto delle strade pubbliche esistenti o previste dallo strumento urbanistico perimetralmente o internamente all'area.
- b) SF = SUPERFICIE FONDIARIA: superficie netta utilizzabile ai fini edificatori, ottenuta deducendo dalla superficie territoriale St le aree per le urbanizzazioni primaria (Su1) e secondaria (Su2).
- c) Su1 = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 12 delle presenti norme.
- d) Su2 = SUPERFICIE PER OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 12 delle presenti Norme.
- e) Sm = SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO: minima superficie richiesta per gli interventi edilizi e urbanistici nei diversi ambiti del territorio, corrispondente a quella predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica d'intervento
- f) UT = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: esprime il rapporto mq/mq fra la massima superficie utile lorda costruibile S.u.l. e la superficie territoriale ST
- g) UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: esprime il rapporto fra la massima superficie utile lorda costruibile S.u.l. e la superficie fondiaria SF
- h) Q = RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA: esprime in percentuale il valore massimo ammissibile del rapporto fra superficie coperta Sq e la superficie fondiaria SF
- i) IT = INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE: esprime il rapporto mc/mq fra il volume massimo costruibile V e la superficie territoriale ST
- j) IF = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: esprime il rapporto mc/mq fra il volume massimo costruibile V e la superficie fondiaria SF.

Art. 16 - APPLICAZIONE ED EFFETTI DEI PARAMETRI

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (IT e UT) si applicano quando è previsto dalle presenti Norme l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (IF e UF) si applicano per l'edificazione dei singoli lotti netti edificabili (intervento diretto).

Tutti i parametri sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o già autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri del R.U.E. e del POC. esclude, salvo i casi di restauro e ristrutturazione, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

Negli ambiti a prevalente destinazione produttiva/commerciale nel caso in cui sul lotto d'intervento siano presenti classificazioni a zone produttive ed a zone per attività commerciali, la superficie utile edificabile sarà data dalla superficie delle singole classificazioni per il proprio indice. Il fabbricato potrà essere collocato sul lotto d'intervento indipendentemente dalle singole classificazioni, ma rispettando unicamente le distanze dai confini di proprietà delle strade.

Art. 17 – DISTANZE

1) DEI FABBRICATI DALLE STRADE

a) Fuori del perimetro del territorio urbanizzato:

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, di fabbricati esistenti non potranno oltrepassare il limite delle fasce di rispetto stradale stabilite dal POC e dal PSC per le strade di interesse territoriale (autostrade, strade statali, strade provinciali e strade comunali di collegamento fra Comuni o centri di frazione).

In ogni caso si rispetteranno le Norme di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 così come modificato dal D.P.R. 26.4.1993 n° 147, e pertanto:

- 60 mt. per le strade di tipo A (autostrade)
- 30 mt per le strade di tipo B (Strade extraurbane principali)
- 20 mt. per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)
- 20 mt. per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali intendendo queste ultime come strade private fuori dei centri abitati e di uso pubblico;
- 10 mt. per tutte le altre strade ivi comprese le vicinali.

Fuori dei centri abitati la costruzione o ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, non potrà essere consentita a distanza inferiore a:

- 5 mt. per le strade di tipo A e B
- 3 mt. per le strade di tipo C e F

Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a mt.1 sul terreno, non può essere inferiore ad 1 mt.; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a mt. 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni superiori a mt. 1 sul terreno non può essere inferiore a mt. 3; tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a mt. 1 sul terreno costituite come previsto nel comma precedente e per quelle di altezza inferiore a mt. 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

Le nuove costruzioni o ricostruzioni di fabbricati di cui al primo comma del presente articolo, se realizzate in prossimità di curve, dovranno verificare le distanze minime previste dall'Art. 27 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

b) Entro il perimetro del territorio urbanizzato

Se nelle tavole di P.R.G. è indicata la fascia di rispetto stradale, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti non potranno oltrepassare il limite della fascia stessa. Nei fronti stradali già in gran parte edificati, dovrà essere mantenuto l'allineamento preesistente su conforme parere della commissione per la qualità architettonica

ed il paesaggio. Per le zone di nuovo impianto le distanze dalla strada sono quelle stabilite dal D.M. 2.4.1968 n° 1444:

ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml

ml. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 e 15,00 ml

ml. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 ml

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1: 1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato e limitatamente alle strade di tipo E e F è ammessa la facoltà di costruire edifici accessori di cui al precedente Art.15 comma A punti 1 e 2 del RUE anche a distanza inferiore di ml. 5 dal confine purché la nuova costruzione non sia posizionata in prossimità di incroci (distanza minima ml. 5,00) e purché la stessa non sia di impedimento o pericolo per il transito veicolare secondo le valutazioni dell'ufficio preposto alla viabilità e della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio che dovrà altresì valutare la compatibilità architettonica con la recinzione prospiciente la via pubblica. Le nuove costruzioni di cui al presente comma dovranno avere altezza massima all'estradosso della copertura pari a ml. 1,70 riferita al piano stradale prospiciente.

In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime tra fabbricati con strada interposta stabilite dall'articolo 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444. La costruzione delle recinzioni potrà essere consentita anche sul limite di proprietà, esclusa in ogni caso la cunetta, ovvero in allineamento con le recinzioni preesistenti, su parere conforme della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

c) Fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto stradale

I fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto stradale alla data di adozione del P.R.G., sia fuori sia entro il perimetro dei centri abitati, potranno essere sottoposti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di demolizione senza ricostruzione.

In deroga a quanto disposto al comma precedente potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione, nonché di ampliamento nella parte non prospiciente il fronte stradale, ed altresì variazioni di destinazione d'uso, purché i proprietari si impegnino a non pretendere, nell'eventualità di esproprio in seguito ad intervento pubblico, alcun indennizzo per le parti ristrutturate o di nuova costruzione, nonché per le variazioni di destinazione d'uso con atto da assoggettare a trascrizione.

Nei casi di deroga il Comune potrà richiedere il preventivo nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario della strada.

2) – DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DAI CONFINI DI ZONA

Nelle nuove edificazioni (compresi ampliamenti o sopralzi) e nelle ricostruzioni si osserveranno dai confini di proprietà le distanze derivanti dall'applicazione del criterio di visuale libera per la zona, con un minimo assoluto di mt. 5 (la distanza va misurata tra i punti più vicini).

La stessa disposizione vale per le distanze dai confini della zona urbanistica adiacente, se diversa.

La presente norma non si applica alle fasce di rispetto stradale, alle zone destinate a verde privato ed alle fasce di tutela ai corsi d'acqua, recepite dal PSC, dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona o comunque a distanza inferiore a quella sopra stabilita, semprechè non si tratti di proprietà diverse.

Qualora sul confine di proprietà o di zona persista un edificio con parete non finestrata, la nuova costruzione potrà addossarvisi limitatamente al fronte dell'edificio stesso e per l'altezza consentita per la zona.

In deroga al comma 1 del presente articolo, la distanza minima degli edifici in confine di proprietà

potrà essere annullata a ml. 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto che preveda tale facoltà; con tale atto inoltre può essere prevista la facoltà, qualora preesista edificio in confine, che la fronte dello stesso edificio sia ulteriormente estesa e sopraelevata fino al limite di altezza consentito dal presente Regolamento.

Negli ambiti consolidati, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 fra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. Negli ambiti urbanizzabili è altresì prescritta fra pareti finestrate di edifici antistanti (o parti di pareti finestrate) la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In deroga alle distanze minime dal confine di zona e proprietà, è ammessa la possibilità di realizzare nuove costruzioni e/o ampliamenti di edifici preesistenti a confine con aree pubbliche destinate a verde e parcheggio, nei seguenti casi:

- a) All'interno del territorio urbanizzato per realizzare edifici accessori di cui al precedente art. 15 comma A punti 1 e 2, purchè l'altezza massima del fronte prospiciente l'area pubblica non sia superiore a ml. 2,50. In tal caso le nuove costruzioni accessorie potranno avere un'altezza interna netta come previsto al precedente art. 15 comma A punti 1 e 2 fuori terra, riferita al piano stradale del parcheggio o al piano di piantumazione del verde, senza costituire superficie utile;
- b) All'interno del territorio urbanizzato per costruzione o ampliamento di edifici esistenti previa autorizzazione da parte della Giunta Comunale, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti per l'area interessata nonché del limite di 1,50 mt. dal confine di proprietà in caso di realizzazione di vedute e la corresponsione di apposito indennizzo a favore della Amministrazione Comunale calcolato con riferimento al valore delle aree edificabili.

Nel caso di pareti (o parti di pareti) non finestrate prospicienti, la distanza non dovrà essere inferiore a ml. 6,00, purché le pareti non si fronteggino per una lunghezza superiore a ml.12.

Le costruzioni accessorie che non emergono più di ml. 1,50 dal piano di riferimento si possono realizzare in deroga alla distanza di ml. 5,00.

Gli edifici licenziati e/o autorizzati prima del 02.4.1968 possono essere ampliati e/o sopraelevati in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica, purché la distanza minima fra gli edifici non sia inferiore a ml. 6,00 e la distanza dal confine di almeno ml. 3,00. Potranno essere ampliati e/o sopraelevati anche gli edifici posti ad una distanza dai confini di proprietà inferiore a ml. 3,00 a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi dei fabbricati di cui al presente articolo. Nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione a distanza inferiore a ml. 3,00 dovrà essere presentato apposito atto di assenso da parte del confinante da assoggettare a registrazione.

Nel caso di strada interposta, le distanze minime fra fabbricati che si fronteggiano sono regolate dal 2° e 3° comma dell' art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

I distacchi fra i fabbricati si misurano perpendicolarmente alle facciate senza tener conto delle parti aggettanti (balconi, pensiline, sporti di gronda ecc.), purché l'aggetto non superi la misura di ml. 1,50 dal muro dell'edificio, nel qual caso si misurano dal limite esterno dell'aggetto.

Sono ammesse deroghe alle norme sulle distanze nel caso di cabine elettriche di trasformazione, centraline SIP, cabine del gas, ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse.

Non sono soggette a prescrizioni di distanza le fronti di un medesimo edificio, anche se finestrate, planimetricamente rientranti per una profondità non superiore a ml. 2,00.

Possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di edifici che formino oggetto di PUA.

(1) Le superfici finestrate esistenti poste a distanza non conformi dal confine di proprietà o da altri fabbricati potranno essere ampliate nel rispetto delle norme del Codice Civile al fine di migliorare i rapporti aeroilluminanti.

Art. 18 - PARCHEGGI

I parcheggi vengono distinti in due classi (a-b):

a) parcheggi pubblici (P):

a.1) di urbanizzazione primaria (P1);

a.2) di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);

b) parcheggi privati pertinenziali;

La dotazione dei parcheggi, fatte salve le condizioni e le modalità per la monetizzazione, costituisce per qualsivoglia trasformazione del territorio (nuova costruzione, ampliamento, mutamento d'uso), relativamente alle superfici utili (Su) da essa coinvolte, condizione indispensabile per la realizzazione dell'intervento.

Tali spazi debbono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Ai parcheggi privati vanno aggiunti i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dal presente regolamento in rapporto ad ogni destinazione d'uso. Quando *il permesso di costruire o S.C.I.A.* sia subordinato alla cessione di un'area a parcheggio, il titolare, dovrà presentare, entro la data di inizio lavori, atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna a cedere l'area a parcheggio al Comune.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo mt. 2,50x5,00 ciascuno), quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Zone pedonali e zone carrabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 2,5. Nel caso di dislivello superiore, debbono esistere rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

Lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30° e comunque deve garantire la completa apertura della portiera anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

La dimensione minima del posto di sosta per un'autovettura destinata al trasporto di minorati fisici deve avere una larghezza minima di mt. 3.

Qualora non fosse possibile realizzare l'intero parcheggio con le caratteristiche suddette, può essere sufficiente creare una porzione di parcheggio pari al 5%, con le caratteristiche sopra descritte, da destinare alle autovetture dei minorati fisici.

Tale porzione del parcheggio dovrà essere segnalata dall'apposito contrassegno internazionale.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione *del permesso di costruire o S.C.I.A.* o del piano urbanistico attuativo.

a) PARCHEGGI PUBBLICI

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

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Amministrazione comunale; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.

I parcheggi pubblici si distinguono in:

a.1) I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme e saranno ubicati marginalmente alla sede viaria.

a.2) I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme.

I parcheggi pubblici sono individuati graficamente nelle tavole del POC e/o prescritti dalle presenti norme

La realizzazione di parcheggi pubblici, nella misura prescritta in ogni singolo ambito in relazione agli specifici usi insediati o da insediare, costituisce dotazione minima inderogabile.

b) PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

La dotazione di aree private per il parcheggio e/o autorimesse, la sosta e la manovra degli autoveicoli, per ciascuna nuova costruzione o incremento di volume, non deve essere inferiore alle seguenti dotazioni riferite alle singole destinazioni d'uso:

Destinazione residenziale	mq. 10 per mq. 30 di S.U.
Uffici	mq. 10 per mq. 30 di S.U.
Ristoranti, pubblici esercizi	mq. 10 per mq. 20 di S.U.
Cinema e luoghi di divertimento	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
Costruzioni industriali ed artigianali	mq. 10 per mq. 200 di S.F.

Le superfici destinate a tale scopo non vengono conteggiate ai fini del calcolo della Su.

Le autorimesse dovranno di norma essere contenute all'interno della proiezione verticale degli edifici. In casi di dimostrata impossibilità ne è consentita la realizzazione anche al di fuori dell'area di sedime dell'edificio esistente.

I parcheggi e/o autorimesse possono essere realizzati anche su aree che non facciano parte del lotto edificabile nel solo caso di intervento edilizio diretto, sempre che le aree asservite non abbiano destinazione pubblica.

Per quanto riguardagli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 150 i parcheggi pertinenziali sono i seguenti:

A) Esercizi di vicinato

Alimentari e non alimentari o misti 10 mq ogni 33 mq di S.u.l. di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela

B) Medie strutture di vendita

a) Medio- piccole strutture di vendita
- di tipo A

	Alimentari e misti	25 mq. / 30 mq. sup di vendita o frazione
	Non alimentari	25 mq. / 40 mq. sup di vendita o frazione
-	di tipo B	
	Alimentari e miste	25 mq./ 18 mq. sup. di vendita o frazione
	Non alimentare	25 mq./ 25 mq. sup. di vendita o frazione
-	di tipo C	
	Alimentari e miste	25 mq./ 13mq. sup. di vendita o frazione
	Non alimentare	25 mq./ 20mq. sup. di vendita o frazione
b)	Medio–grandi strutture di vendita e Grandi Strutture di vendita superiori a mq. 1.500	
-	Alimentari e miste	25 mq/ 8 mq. sup. di vendita o frazione
-	Non Alimentari	25 mq./ 16mq. sup. di vendita o frazione

C) Complessi Commerciali di Vicinato

Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, ecc) nella misura prevista dal presente Regolamento

Nel caso di strutture commerciali che comprendano esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 10% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita superiori al 10%, si dovranno reperire le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali, come previsto dal presente articolo, calcolati sull'intera superficie di vendita.

In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi di cambio di destinazione d'uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati previsti dalle presenti norme.

Nel caso di intervento di cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia, calcolata sulla differenza fra l'uso in essere e l'uso di progetto.

Nel caso di intervento con cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

CAPO V - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 19 – TIPI DI INTERVENTO

Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'allegato alla L.R. 30.07.2013 N.15

Art. 20 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti
- 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura parziale degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie
- 4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie
- 7) riparazione e rifacimento di pavimenti interni

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Art. 21 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi di materiali esistenti e delle tinte, modifiche alle vetrine dei negozi.

L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo articolo

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico ed energetico senza aumento della superficie utile né variazione della destinazione d'uso.

Art. 22 - RESTAURO SCIENTIFICO

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

Il tipo di intervento prevede:

- c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la

ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

-murature portanti sia interne che esterne

-solai e volte;

-scale;

-tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico- sanitari essenziali

Art. 23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- Costituiscono "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
- Il tipo di intervento prevede:
 - e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Art. 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Art. 25 - NUOVA COSTRUZIONE

- Costituiscono "interventi di nuova costruzione ", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali
 - g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
 - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio- ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
 - g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato

Art. 26 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Art. 27 - DEMOLIZIONE

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

Art. 28 – RECUPERO E RISANAMENTO AREE LIBERE

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

CAPO VI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.O.C.

Art. 29 - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), con il POC, disciplinano gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, attraverso la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

I PUA possono prevedere modifiche o integrazioni al POC; in tale caso si applicano le procedure di cui all'art.35 della L.R. 20/2000.

Si intendono per Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) i seguenti strumenti:

- piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- piano per gli insediamenti produttivi (PIP)
- piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (PDR)
- programma integrato di intervento, di iniziativa pubblica o privata (art. 16 L. 179/1992)(PII)
- programmi di recupero urbano (art. 11, comma 5, L. 493/1993) (PRU)
- programmi di riqualificazione urbana (art. 2, comma 2, L. 179/1992 e DM LL.PP 21.12.1994 e L.R. 3.07.1998 n° 19) (PQU)

I Piani Particolareggiati (PP) definitivamente approvati e convenzionati, prima dell'adozione del RUE in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

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

Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei "PP", il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla L.R. 20/2000, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA in caso di attuazione. Per le aree a verde ed a parcheggio, facenti parte del demanio comunale, è consentito il passaggio al patrimonio comunale disponibile, purché sia dimostrato dall'ufficio tecnico comunale che tale aree non siano indispensabili al mantenimento degli standard previsti dal PSC e che la loro collocazione non risponda più a criteri di pubblico servizio o che il loro mantenimento sia troppo oneroso per il comune in funzione dell'effettiva utilizzazione pubblica.

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

L'Amministrazione Comunale può deliberare la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi per qualunque zona del territorio comunale per motivate ragioni e per pubblico interesse; in particolare il Consiglio Comunale può assoggettare a programma integrato d'intervento e piano particolareggiato e di recupero di iniziativa pubblica le aree che, per le finalità degli interventi previsti dalla pubblica amministrazione, siano indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi pubblici prefissati; in ogni caso, con variante al POC, l'amministrazione comunale può nell'ambito di P.U.A. e di P.D.R. di iniziativa privata individuare una quota parte di edilizia pubblica e/o convenzionata.

Art.30 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

I proprietari, o aventi titolo, delle aree interessate a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) individuate nel POC, dovranno richiedere l'autorizzazione comunale alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'intero "Comparto" così come individuato dal POC..

Il POC potrà prevedere la realizzazione anche parziale dell'intervento; anche in questo caso tuttavia il Piano Urbanistico Attuativo dovrà riguardare l'intero Comparto, specificando la localizzazione della superficie territoriale e volumetria realizzabile, come da previsioni del POC e/o della Scheda norma. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano nell'ipotesi in cui la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo sia effettuata da tutti i proprietari (od aventi titolo) delle aree ricomprese nel perimetro delimitante l'area di trasformazione.

Nell'ipotesi che la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo non coinvolga tutte le proprietà delle aree è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'istanza di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo per essere accolta dovrà essere corredata dalla prova sia dell'avvenuta notifica dell'intenzione di dare attuazione al piano ai restanti proprietari, sia dell'invito agli stessi di aderire alla presentazione del piano entro trenta giorni dalla notifica dell'invito. Conseguentemente, la richiesta di autorizzazione dovrà essere inoltrata al Comune dopo che sia trascorso quest'ultimo termine.

Il Comune, con l'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, stabilirà i termini entro cui il relativo progetto, composto anche dallo schema di convenzione, dovrà essere presentato al protocollo comunale.

E' facoltà del Comune, in sede di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, consentirne l'attuazione per "Stralci Funzionali Autonomi".

Con il provvedimento di approvazione del PUA il Comune potrà altresì fissare un termine per la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi in esso previsti. Detto termine dovrà essere contenuto in un apposito invito da notificare anche agli eventuali proprietari, od aventi titolo, non presentatari del progetto di piano attuativo, con l'invito ad attivarsi per dare attuazione al piano particolareggiato entro e non oltre novanta giorni dalla notifica. Decorso inutilmente questo termine, previa la fissazione di un ulteriore termine di sessanta giorni, nell'ipotesi di perdurante inerzia dei proprietari predetti, il Comune potrà decidere di dare al piano urbanistico attuativo valore ed efficacia di piano di iniziativa pubblica, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'art. 13 della L. n°10/1977, dall'art. 28 della L.n° 457/1978.

L'attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo, rispetto al riferimento di POC, è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:

siano garantiti in proporzione i parametri urbanistici fissati per l'intera area di intervento;

sia garantita in proporzione la quota di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi;

l'amministrazione comunale potrà comunque richiedere la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione primaria quando motivi di funzionalità lo richiedano;

l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non è quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un' area che non sia collegata agli impianti a rete esistenti;

il sistema delle urbanizzazioni a rete sia dimensionato sull'intera area di intervento;

la Su e le aree per standard siano almeno il 50% di quelle previste complessivamente nell'area di intervento.

Gli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali, compresi gli allacci ai servizi canalizzati, qualunque sia la distanza da essi, saranno totalmente a carico del titolare della convenzione urbanistica e non potranno essere scomputati. Nel caso sia previsto nel progetto urbanistico la realizzazione di opere esterne al comparto, che non siano identificabili come opere di urbanizzazione primaria (connessioni stradali, collegamenti alla fognatura, esecuzione di piccoli impianti di depurazione, cessione di aree per esecuzione di impianti, ecc.), la convenzione stabilirà l'eventuale ripartizione dei costi tra operatore ed Amministrazione comunale, sulla base di un preventivo di massima. I costi delle opere da realizzare per conto dell'Amministrazione comunale

potranno essere scomputati dalla quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti per l'intervento.

I perimetri dei Comparti Attuativi e dei PUA e l'unità minima di intervento sono definiti nelle tavole allegate al POC..

Art. 31 – VERIFICA DI COMPATIBILITA' SISMICA IN SEDE DI PIANIFICAZIONE

Gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica concorrono alla riduzione del rischio sismico, attraverso analisi di pericolosità e vulnerabilità e conseguenti disposizioni finalizzate alla prevenzione e mitigazione del rischio, acquisendo ove previsto, i pareri e ogni altro atto di assenso previsto dalla normativa vigente, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 19/2008.

In particolare gli interventi edilizi dovranno risultare conformi alle disposizioni contenute negli elaborati indicati all'articolo 3, lettera g), del presente regolamento dal titolo "Studio della risposta sismica locale e microzonazione sismica del territorio urbanizzato e rurale".

Art. 32 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI P.U.A.

I Piani di cui alle precedenti norme devono contenere i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione con l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, volume edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti e degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche o di uso pubblico.
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione.
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000, nonché l'elenco catastale delle proprietà, e nel caso di Piani Particolareggiati pubblici l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare.
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona prima e dopo l'intervento con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli.
- f) documentazione fotografica del terreno con indicazione dei relativi punti di presa
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi pubblici per sosta e parcheggio.
- h) accordi preliminari con gli enti gestori dei pubblici servizi.
- i) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.
- j) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica) con relativa previsione di spesa.
- k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine con relativa previsione di spesa.
- l) progetto della rete stradale e caratteristiche delle sedi stradali con relativa previsione di spesa.
- m) norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano.

- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.
- o) relazione geologica-sismica e analisi geognostica del terreno.

Per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui agli artt. 4 e 5 della L.N. 18.4.1962 n° 1867 e all'art. 27 quarto comma della L.N. 22.10.1971 n° 865.

Art.33 – DOTAZIONI TERRITORIALI AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

All'interno del perimetro della zona interessata dall'intervento i P.U.A. individuano le aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al Comune nella misura minima di cui al seguito del presente articolo.

Qualora il P.O.C. abbia individuato aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito dell'intervento, esse dovranno essere cedute integralmente al Comune nella posizione indicata e nell'ambito degli standard di P.U.A.

Le eventuali eccedenze rispetto alle quantità minime previste dal presente articolo potranno essere valutate e dedotte dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione e dai contributi sui costi di costruzione.

Le eventuali carenze, anche totali, saranno monetizzate a favore del Comune.

E' ammessa la possibilità di reperire e cedere al Comune le aree di urbanizzazione secondaria anche al di fuori della superficie territoriale del P.U.E., purché dette aree abbiano già tale destinazione nel P.O.C. e subordinatamente alla accettazione da parte del Comune.

Aree di urbanizzazione da individuare nei P.U.A. (quantità minima), oltre a quelle destinate alla viabilità:

1) Ambiti residenziali

Negli ambiti residenziali le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate sulla base degli abitanti convenzionali insediabili (1 abitante ogni 100 mc. di costruzione):

a) aree di urbanizzazione primaria (Su1):

parcheggi pubblici: 3mq. per abitante insediabile

verde pubblico e attrezzato: 4 mq. per abitante insediabile

b) aree di urbanizzazione secondaria (Su2):

aree per attrezzature pubbliche di cui alla lettera a) b) c) d) e) f) dell' art. 12, 2° comma: 15 mq. ogni abitante insediabile

aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport: 8 mq. per abitante insediabile

Nel caso di insediamento di attività commerciali fino a 800 mq, ammessi unicamente nelle zone residenziali di espansione C1, se compatibili con la normativa comunale di settore, si applicano le seguenti dotazioni minime di standard ogni mq. di S.u.l.:

Aree di urbanizzazione primaria

parcheggi pubblici : mq.0,40

verde pubblico alberato: mq. 0,30

Aree di urbanizzazione secondaria

verde pubblico alberato ed attrezzato: mq. 0,30

Per ampliamenti dell'esistente pari a mq 20 e comunque entro il 20%, gli standard potranno essere monetizzati.

2) Ambiti produttivi

Negli ambiti produttivi le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificate in percentuale sulla superficie territoriale (ST) depurata delle aree stradali (esistenti e di progetto):

a) aree di urbanizzazione primaria (Su1):

parcheggi pubblici: 5%

b) aree di urbanizzazione secondaria (Su2):

aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport: 10%.

Per le attività di commercio al dettaglio di superficie utile non superiore a 800 mq., che andranno ad insediarsi nelle zone produttive urbanizzabili oppure fino a 150 mq nelle zone produttive consolidate, dovranno essere reperiti, in aggiunta alle precedenti, le seguenti dotazioni minime, riferite ad ogni 100 mq. di superficie utile:

a) aree di urbanizzazione primaria (Su1):

parcheggi pubblici: 20 mq.

b) aree di urbanizzazione secondaria (Su2):

parcheggi pubblici: 20 mq.

verde pubblico attrezzato 60 mq.

3) Ambiti commerciali

Nelle zone commerciali previste dal lo strumento urbanistico sono fissate le seguenti dotazioni minime di aree per urbanizzazione rapportate ad ogni metro quadrato di superficie utile (S.u.l.) di costruzione:

Aree di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici : mq. 0,40

verde pubblico alberato: mq. 0,30.

Aree di urbanizzazione secondaria

- verde pubblico alberato ed attrezzato: mq. 0,30.

Le stesse dotazioni minime sono stabilite per i nuovi insediamenti alberghieri.

In tutte le zone sopraelencate il Comune potrà concedere che le aree di urbanizzazione primaria vengano tenute in proprietà previa monetizzazione e gestite direttamente dai soggetti attuatori (sempre che non venga modificata la loro destinazione).

In caso di mancata o carente gestione da parte del soggetto attuatore o suo avente causa, il Comune potrà intervenire d'ufficio a tutela dell'interesse pubblico.

Il soggetto attuatore a mezzo di atto unilaterale d'obbligo si impegna a mantenere la predetta area ad uso pubblico in concomitanza con l'apertura dell'attività alla quale è asservito ed in condizioni efficienti per il suo uso.

4) Prescrizioni per la cessione dei parcheggi, del verde.

Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq.50 ed in tutti i casi precisati dal RUE o dal POC, l'amministrazione comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dello intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita delibera nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq. costituito dal costo di acquisizione a mq. di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.

Le dotazioni di cui al presente articolo vanno previste interamente anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

In caso di ampliamento sia residenziale che commerciale o direzionale, le dotazioni primarie vanno indicate anche per la parte preesistente, senza tuttavia prevedere la cessione o la monetizzazione.

In caso di nuovo insediamento su zona commerciale o in sede di progetto del P.U.A., dovranno essere previste tutte le dotazioni primarie e secondarie.

In tutti i suddetti casi gli oneri di u1 e u2 dovranno essere versati in sede di rilascio di titolo abilitativo, fatte salve le eventuali riduzioni deliberate dal Consiglio Comunale.

Per gli insediamenti commerciali, sia nuovi sia per gli ampliamenti, dovranno essere indicati i parcheggi pertinenziali previsti dalle norme, calcolati sull'intera superficie.

Fermo restando quanto previsto all'art. A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere la monetizzazione delle dotazioni territoriali afferenti l'intervento nei seguenti casi:

1) territorio urbanizzato . In presenza di una esigua superficie di area da cedere non idonea al soddisfacimento dell'interesse pubblico. Le superfici monetizzabili sono per la funzione residenziale:

- parcheggio primario per superfici inferiori a mq 15,00
- verde primario per superfici inferiori a mq 20,00

Per la funzione commerciale:

- parcheggio primario per superfici inferiori a mq 24,00
- verde primario per superfici inferiori a mq 60,00

2) Ambiti di nuovo Impianto. Le dotazioni territoriali secondarie se non risultano previste nel comparto dal Piano Operativo Comunale (P.O.C.) potranno essere interamente monetizzate.

3) Ambiti esterni al perimetro urbanizzato. Le dotazioni territoriali primarie e secondarie non vengono cedute al Comune e pertanto monetizzate. Il soggetto attuatore è tenuto comunque a realizzare ed a mantenere in efficienza le dotazioni primarie.

5) Aree disponibili non incluse nelle dotazioni Territoriali.

Con apposita perimetrazione il RUE ha individuato le aree che potranno essere oggetto di eventuale vendita da parte dell'Amministrazione Comunale non essendo incluse nelle dotazioni territoriali. Con apposita regolamentazione l'A.C. definirà le modalità della vendita e l'utilizzo dell'area da parte dell'acquirente. In dette aree non è prevista l'edificazione, ma esclusivamente il mantenimento del verde e la piantumazione secondo le modalità previste nel Regolamento sopra richiamato. Fino all'approvazione del Regolamento e fino all'eventuale vendita le aree continueranno a mantenere la destinazione a verde.

Art. 33 bis –LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE DELLE MEDIE-PICCOLE/ GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.

La localizzazione di nuove medie strutture di vendita o l'ampliamento di quelle esistenti, se ammessi dalla normativa comunale di settore, sono consentiti solo nelle aree previste nella tav. 2 del RUE. Individuazione limiti di insediamento delle attività commerciali.

La linea di delimitazione degli insediamenti commerciali individuata dalla Tav. 2 del RUE non costituisce limite invalicabile per essi, ma determina la zona nella quale deve essere inserito l'ingresso dell'attività ed almeno il 50% dell'insediamento commerciale di vendita. I parcheggi ed i depositi a supporto dell'attività potranno essere insediati nella zona esterna prevista per gli insediamenti commerciali, purché strettamente connessi funzionalmente.

L'insediamento di una nuova media struttura di vendita alimentare fino a mq. 1.500, qualora prevista dalla normativa di settore, potrà insediarsi unicamente negli ambiti di nuovo impianto previste dal POC e dal RUE prevedendone sia i parcheggi ed il verde pubblico in ragione di mq.100/100 della Su commerciale sia i parcheggi pertinenziali di competenza.

L'insediamento di medie e medio piccole strutture di vendita extralimentare è consentito in tutte le zone produttive e residenziali L'insediamento di nuove medio piccole strutture di vendita extralimentare è consentito all'atto del primo impianto (unitamente all'approvazione del P.U.A.) negli ambiti produttivi, se previsto dal POC, o negli ambiti specializzati per il commercio.

L'ampliamento delle strutture di vendita medio piccole e medie alimentari ed extralimentari è consentito se nell'area di insediamento è possibile individuare i parcheggi ed il verde pubblico previsti dall'art. 33 del RUE, ed parcheggi privati pertinenziali previsti dall'art. 18 del RUE.

I parcheggi pubblici ed i privati pertinenziali dovranno essere calcolati sulla superficie utile di vendita complessiva ottenuta dopo l'ampliamento.

TITOLO III – AMBITI

CAPO VII - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Art. 34 - NORME GENERALI

Gli ambiti residenziali sono destinate prevalentemente a:

- a) funzione abitativa;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi 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.

A solo titolo esemplificativo sono da intendersi comprese in questa categoria autorimesse pubbliche, lavanderie per comunità, uffici pubblici e privati, studi professionali, sedi di associazioni e partiti politici, negozi per il commercio al dettaglio ed esercizi commerciali in genere, esposizioni e mostre, magazzini e depositi, con esclusione di quelli di materiali pericolosi e nocivi, attività artigianali produttive e di servizio, con non più di cinque addetti, che non producano odori, rumori e scarichi molesti e comunque con esclusione di quelle insalubri di prima e seconda classe, di cui al R.D. 27.7.1934 n° 1265 (salvo le deroghe di cui al presente articolo), banche, sedi di giornali, alberghi, ristoranti, bar, case di riposo, convivenze, laboratori di analisi e ricerche, scuole private, palestre e impianti sportivi privati, locali di spettacolo, divertimento e di ritrovo, stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli e distributori di carburante, impianti tecnologici e infrastrutture per i servizi di acqua, luce, gas, telefono, fognature, canalizzazioni, viabilità e simili.

-Deroghe - E' ammesso l'insediamento in zona residenziale delle industrie insalubri di seconda

classe (con non più di cinque addetti), quali falegnamerie, friggitorie e lavanderie a secco, purché il soggetto attuatore dimostri all'atto dell'insediamento di non creare situazioni di criticità ambientale, disturbo ai cittadini residenti, creazione di campi elettromagnetici o situazioni di criticità derivanti da emissioni in atmosfera, produzione di rumori, produzione di rifiuti e scarichi idraulici. Qualora l'ARPA o l'AUSL accertino danni o disturbi il sindaco potrà imporre l'adozione di interventi cautelari che eliminino tali inconvenienti .

Nel caso in cui gli interventi e le cautele adottate non siano risolutivi il sindaco potrà ordinare la chiusura dell'attività o il suo spostamento in altra idonea zona.

La superficie utile dei locali, dove alla data di adozione del RUE è insediato un pubblico esercizio o ristorante, può essere aumentata di una quantità massima pari al 25% dell'attività in essere, se ne esistono le condizioni distributive, funzionali ed architettoniche, che saranno valutate dalla Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio, anche superando la capacità edificatoria del lotto su cui è insediato l'immobile. L'ampliamento così ottenuto dovrà essere eseguito esclusivamente su area privata connessa all'attività di pubblico esercizio o ristorante.

Il pubblico esercizio o ristorante, contestualmente all'aumento di superficie, dovrà ricavare al proprio interno la zona fumatori o un adeguamento delle cucine e dei servizi per il pubblico e per il personale, conformi ai requisiti richiesti dalla normativa vigente. Essendo la possibilità di ampliamento della superficie utile legata esclusivamente all'adeguamento del pubblico esercizio o ristorante alla normativa vigente, l'ampliamento andrà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nel quale il proprietario dell'immobile si impegna al ripristino della situazione originale nel momento in cui nello stesso venga a cessare l'attività di pubblico esercizio o ristorante.

c) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

Anche interi edifici possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Gli edifici e gli spazi liberi appartenenti alle zone residenziali ove, alla data di entrata in vigore del RUE, si esercitano attività non conformi alla destinazione di zona (e cioè adibiti ad attività diverse da quelle sopra elencate), allorquando per qualsiasi motivo l'attività incompatibile venga a cessare, dovranno adeguarsi alle prescrizioni di zona.

L'inserimento degli insediamenti e degli edifici nello spazio deve perseguire i seguenti criteri:

- Corretto orientamento al sole ed ai venti dei fabbricati
- Schermature solari fisse e mobili ed ombreggiature vegetali all'esterno dei fabbricati
- Serre, collettori solari, pareti bioclimatiche, tetti ventilati
- Riscaldamento per irraggiamento e massima utilizzazione di energia solare
- Favorire la ionizzazione dell'aria ed il campo elettrico naturale

Tutti gli ambienti dai quali possono provenire rumori molesti, dovranno essere condizionati acusticamente in modo da non recar disturbo alla residenza.

Tutte le nuove costruzioni su lotti inedificati o resi liberi da demolizioni dovranno essere dotate di parcheggi privati come previsto dall'art. 18 del presente regolamento.

Nelle nuove costruzioni sono consentiti scantinati e seminterrati di profondità superiore a ml. 1.00 dal p.c. subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione che dimostri la non interferenza con il locale livello massimo della falda freatica, ovvero che preveda l'adozione di idonei accorgimenti costruttivi.

Gli ambiti a prevalente destinazione residenziali comprendono le seguenti zone:

- Tessuto consolidato ad alta densità

- Tessuto consolidato a media densità
- Tessuto consolidato a bassa densità
- Ambiti per i nuovi insediamenti
- zone residenziali in corso di attuazione
- zone residenziali urbanizzabili di espansione C1
- edifici ambientali storico testimoniali

Art. 35 – AMBITO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE.

Sono costituite dalle aree a prevalente destinazione residenziale, già dotate delle opere di urbanizzazione, in cui la possibilità edificatoria è in gran parte esaurita.

Nei casi di integrazione degli edifici esistenti mediante ampliamento o sopraelevazione o di nuova edificazione su lotti liberi, il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Tessuto consolidato ad alta densità

IF = 2,2 mc/mq

Q = 50%

H = 11 mt.

Distanze dai confini = come da Art. 11 con I.v.l. = 0,5

Tessuto consolidato a media densità

IF = 1,5 mc/mq

Q = 40%

H = 11 mt.

Distanze dai confini = come da Art. 11 con I.v.l. = 0,5

Su1 parcheggi primari 3 mq. per abitante

Su1 verde primario 4 mq. per abitante

Tessuto consolidato a bassa densità

I.F. = 1,2 mc/mq

Q = 35%

H = 8,50 mt

Distanze dai confini = come da art. 11 con I.v.l. = 0,5

Ambiti per i nuovi insediamenti

Negli ambiti per i nuovi insediamenti così delineati e individuati con apposito perimetro sulla cartografia del RUE è ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle volumetrie esistenti e senza modifica delle altezze. Gli interventi dovranno prevedere il reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto previsto all'art. 33 del presente RUE. Per quanto concerne le distanze dai confini delle strade, si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del presente RUE. L'indice di visuale libera è uguale a 0,5.

Gli interventi dovranno prevedere l'integrazione delle dotazioni territoriali qualora il Piano Urbanistico Attuativo abbia previsto delle dotazioni inferiori ai valori vigenti.

I tessuti consolidati a media e a bassa densità, nel caso di interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici o adeguamento di quelli esistenti che prevedono standard di efficienza energetica rientranti nelle classi previste dalla delibera della Giunta Regionale n. 1366/2011 di cui all'allegato n. 9 del

Delibera Assemblea Legislativa n. 156/2008 e s.m.i. è previsto un incremento della volumetria massima edificabile sulla base di apposita regolamentazione da emanarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli incrementi di volumetria dovranno prevedere il reperimento delle relative dotazioni territoriali.

Perimetrazione Ambiti disciplinati da scheda R.U.E.

Nell'ambito del territorio urbanizzato sono stati individuati degli ambiti destinati ad interventi edilizi da assoggettare a progettazione unitaria. La disciplina di intervento è riportata nelle schede attuative allegate al presente regolamento e precisamente:

- SC1- Cadeo , via Emilia ex Municipio
- SC2-Cadeo, via Emilia Ponte Ricetto
- SC3-Roveleto via Lazio/via Toscana
- SC4-Roveleto via Torricella
- SC5-Roveleto via Emilia

Nel caso di ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE. e successivamente demoliti, è consentito derogare dai valori massimi degli indici IF, Q ed H sopra stabiliti senza però superare la sagoma geometrica dell'edificio demolito, sia planimetrica che volumetrica. La ricostruzione dovrà essere conforme alle norme sulle distanze.

Art. 36 – AMBITI RESIDENZIALI IN CORSO D'ATTUAZIONE

Sono costituite dalle aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Consiglio Comunale.

Esse sono delimitate nelle tavole del R.U.E. con apposita simbologia.

In tali ambiti gli interventi edilizi si attuano secondo le modalità e le prescrizioni del P.U.A. approvato.

Alla scadenza del termine del PUA le aree eventualmente inedificate o per le quali non è stata richiesto il permesso di costruire, per essere utilizzate ai fini edificatori dovranno reperire le maggiori dotazioni territoriali previste da normative in materia eventualmente sopravvenute.

Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, dopo l'effettuazione dei collaudi e della cessione gratuita delle aree di U1 ed U2, l'edificazione nel comparto sarà disciplinata dalle norme previste dal P.U.A. originale.

Art. 37 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Sono costituite dalle zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Tali zone sono attuate mediante Piano Urbanistico Attuativo individuato nel POC, con scheda di progetto, nel rispetto dei seguenti indici:

Sm = 8.000 mq., oppure già perimetrata nelle tavole di POC con apposita simbologia

IT = 1 mc/mq

Q = 40%

H = 8,50 mt.

Distanze dai confini = come da Art. 17 con I.v.l. = 0,5

Su1 e Su2 = nella misura di cui all'Art. 34 delle presenti Norme

Lotto minimo = mq. 500

Nelle zone in oggetto le planimetrie del POC riportano a volte l'indicazione della viabilità interna, che non è peraltro vincolante e può essere variata in sede di P.U.A.

Il POC con apposita simbologia (nTr) può individuare gli ambiti destinati sia ad insediamenti residenziali sia all'insediamento di altre destinazioni d'uso quali:

-medio- piccole strutture di vendita alimentari/extraalimentari;

-attività terziarie ed direzionali di interesse pubblico o privato, attrezzature/uffici pubblici .

Le superfici massime di queste destinazioni d'uso saranno individuate nelle schede di progetto del POC.

Nel caso in cui il perimetro del PUA comprenda più proprietà è ammessa l'attuazione a stralci del P.P. relativa ad una St anche inferiore alla Sm di 8.000 mq. purché si verifichino le seguenti condizioni:

- il Piano Particolareggiato deve contenere uno studio planivolumetrico relativo all'intero comparto di espansione;
- il Piano Particolareggiato comprenda tutta la proprietà dei richiedenti compresa nella zona di nuovo impianto;
- il lotto di intervento sia funzionale;
- la proposta di Piano Particolareggiato preveda la completa attuazione delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio attuativo.
- Il piano urbanistico esecutivo dovrà contenere una valutazione previsionale del clima acustico e dovranno essere adottate tutti gli accorgimenti tecnici (materiali – altezze degli edifici) per mantenere il rumore entro i limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

Edilizia residenziale Sociale. Per edilizia residenziale sociale si intendono le forme di edilizia (pubblica e privata) necessarie a garantire un buon livello di integrazione sociale ed una accessibilità economica dell'alloggio che si posizioni su valori significativamente più bassi di quelli di mercato. Sono da privilegiare ,in particolare le forme di edilizia in locazione permanente ed a lungo termine e quelle rivolte a specifiche categorie di persone (giovani coppie, anziani ecc..) con controllo da parte del Comune dei canoni di locazione. Le procedure di accesso sono regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica.

Art. 38 - EDIFICI AMBIENTALI STORICO-TESTIMONIALI

Il RUE individua gli edifici di interesse ambientale storico-testimoniale attraverso le schede ricomprese nell'allegato 1, specificando per ciascuno le categorie di intervento di recupero ammissibili.

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

Il recupero di tali edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, può prescrivere al tal fine l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento.

Il rilascio del Permesso di costruire subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di esame del progetto edilizio, al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale e al rispetto delle disposizioni del presente RUE e ad altre norme di tutela vigenti. In particolare le superfetazioni non possono essere oggetto di variazione della destinazione d'uso e sono da considerarsi a tutti gli effetti in contrasto con le disposizioni del RUE.

Le categorie di intervento ammesse attraverso interventi diretti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro scientifico e il restauro e risanamento conservativo.

Ad eccezione delle unità edilizie classificate come restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, il volume vuoto per pieno di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere recuperati, mediante intervento diretto, attraverso limitate modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato.

CAPO VIII – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 39 - NORME GENERALI

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- nelle aree di nuovo impianto produttivo è ammesso l'insediamento di lavorazioni di cui all'elenco delle industrie insalubri (D.M. 5 settembre 1994, art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), ad eccezione di:
 - attività che comportano allevamento, produzione e lavorazione di prodotti di origine animale;
 - produzione e trasformazione di energia nucleare e termoelettrica e impianti che comportano trattamento di combustibile nucleare;
 - impianti di lavorazione e fusione metalli;
 - verniciature solventi estese alla macro-scala industriale;
 - produzione di materie plastiche;
 - erbicidi e fitoregolatori, produzione e formulazione;
 - esplosivi – produzione, manipolazione e deposito;
 - grassi e acidi grassi – grassi: estrazione, lavorazione di grassi animali e vegetali;
 - idrocarburi – frazionamento, purificazione, (esclusi i servizi stradali di sola distribuzione);
 - metalli – lavorazione dei minerali per la separazione, raffinazione dei metalli;
 - concerie;
 - industrie chimiche e petrolchimiche;
 - petrolio:raffinerie
- parcheggi per autotreni a gestione privata;
- palestre sportive;
- impianti tecnologici e infrastrutture di servizio.

Devono essere comunque garantite, mediante opportune modalità operative e gestionali e/o uso di tecnologie, i limiti e le condizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di scarichi ed emissioni.

E' comunque facoltà del Comune, a seguito di parere preventivo di merito degli organi competenti, di vietare in via preventiva l'attivazione e/o cessare l'attività di un'industria classificata insalubre o

subordinarne l'attivazione a speciali cautele allorché la stessa costituisca reale e concreta sorgente di pericolo per la salute pubblica, senza alcun indennizzo nei confronti dell'azienda cessante.

Nelle nuove costruzioni sono consentiti scantinati e seminterrati di profondità superiore a ml. 1.00 dal p.c. subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione che dimostri la non interferenza con il locale livello massimo della falda freatica, ovvero che preveda l'adozione di idonei accorgimenti costruttivi.

Le unità produttrici esistenti o di nuovo impianto potranno essere dotate di abitazioni per i titolari d'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza nel limite di non più di due alloggi per azienda, con SU complessiva max di 320 mq. con possibilità di deroga, concessa dal consiglio comunale, in caso di comprovata necessità.

Tutte le nuove costruzioni su lotti inedificati resi liberi da demolizioni dovranno essere dotate di parcheggi privati in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art. 18 del presente regolamento.

Gli edifici compresi nelle zone produttive nei quali, alla data di entrata in vigore del RUE, si esercitano attività non conformi alle destinazioni di zona (e cioè adibiti ad attività diverse da quelle sopra elencate) possono essere mantenuti nella loro destinazione e assoggettati ad eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e nuova edificazione d'ampliamento, con aumento della SU non superiore al 20% con possibilità di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente.

Gli ambiti specializzati per attività produttive comprendono:

- tessuto produttivo consolidato;
- tessuto produttivo consolidato esterno ai centri abitati;
- tessuto produttivo e commerciale connesso all'agricoltura;
- tessuto produttivo per attività terziarie: alberghi, hotel;
- tessuto produttivo in corso di attuazione;
- tessuto produttivo per i nuovi insediamenti;
- tessuto produttivo specializzato per il commercio

Art. 40 –TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Comprendono le aree attualmente adibite alle attività indicate dal precedente Art. 40, per le quali è confermata la destinazione produttiva.

Nelle aree che si trovano all'interno o nelle adiacenze (a meno di 50 mt.) degli ambiti residenziali non sono ammesse in ogni caso le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al R.D. 27.7.1934 n° 1265.

Deroghe:

In tali zone è comunque ammesso l'insediamento delle industrie insalubri di 2° classe con non più di cinque addetti purché il soggetto attuatore dimostri all'atto dell'insediamento di non creare situazioni di criticità ambientale, disturbo ai cittadini residenti, creazione di campi elettromagnetici o situazioni di criticità derivanti da emissioni in atmosfera, produzione di rumori, produzione di rifiuti e scarichi idraulici. Qualora l'ARPA o l'AUSL accertino danni o disturbi il sindaco potrà imporre l'adozione di interventi cautelari che eliminino tali inconvenienti.

Nel caso in cui gli interventi e le cautele adottate non siano risolutivi il sindaco potrà ordinare la chiusura dell'attività o il suo spostamento in altra idonea zona.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nel caso di ricostruzione o nuova edificazione (compresi ampliamenti e sopralzi) si dovranno rispettare i seguenti indici:

UF = 0,80 mq/mq

Q = 65%

H = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Su1 (per parcheggi primari) = 5% di SF (solo per ricostruzione o nuova edificazione)

Distanza dai confini: come da Art. 17, con I.v.l. = 0,5

Gli indici UF e Q sono comprensivi dell'esistente.

In caso di comprovata necessità, il Consiglio Comunale può concedere una tantum un ampliamento o soprizzo degli indici esistenti e conformi alle destinazioni di zona oltre il limite massimo derivante dall'applicazione degli indici UF e Q, ma non superiore al 20% degli indici stessi.

La zona contrassegnata con la sigla RF sulle tavole di POC potrà essere attuata alle seguenti condizioni:

monetizzazione del verde secondario di superficie pari alla zona contrassegnata con la sigla RF. Oltre alla monetizzazione la ditta dovrà provvedere a versare all'amministrazione una somma di €. 20.000,00 da destinarsi all'attuazione dell'ambito di valore naturale ambientale del Chiavenna quale compensazione per l'ampliamento dell'area produttiva.

La zona contrassegnata con la sigla RF sulle tavole di POC potrà essere attuata alle seguenti condizioni

Art. 41 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO ESTERNO AI CENTRI ABITATI

Comprendono gli ambiti attualmente adibiti alle attività indicate dal precedente Art. 40, per le quali è confermata la destinazione produttiva, esterne agli ambiti a prevalente destinazione residenziale che, in quanto urbanizzate non comportano la necessità di intervento mediante PUA.

Per alcune zone le tavole di POC indicano la superficie massima realizzabile indipendentemente dalla superficie classificata. Per tutte le altre zone nel caso di ricostruzione o nuova edificazione (compresi ampliamenti e soprizzi) si dovranno rispettare i seguenti indici:

UF = 0,60 mq/mq

Q = 60%

H = 10 mt. ad esclusione dei volumi tecnici

Su1 (per parcheggi primari) = 5% di SF (solo per ricostruzione o nuova edificazione)

Distanza dai confini: come da Art. 17, con I.v.l. = 0,5

Gli indici UF e Q sono comprensivi dell'esistente.

Art. 42 – TESSUTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE CONNESSO ALL'AGRICOLTURA

Comprendono gli ambiti adibite alle attività di contoterzista, di autotrasporto di derrate alimentari e di impianti connessi con l'agricoltura a carattere produttivo e commerciale svolto sia in forma singola od associata..

In tali aree la costruzione di edifici potrà avvenire mediante intervento diretto nell'osservanza dei seguenti indici:

- Sm = 1000 mq
- UF = 0,3 mq/mq con S.u.l. max per abitazioni = 230 mq.
- H = 8 mt., salvo che per i volumi tecnici
- I.v.l. = 2 con minimo di ml. 10.

E' comunque consentito una tantum l'ampliamento nella misura massima del 40% della S.u.l. esistente alla data di adozione del RUE.

Le aree appositamente contrassegnate da apposita simbologia ad uso attività florovivaistica, riguardano gli insediamenti insistenti sul territorio costituiti da serre, impianti stabilmente infissi al

suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente alla protezione e produzione di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni micro climatiche non garantibili stagionalmente.

Sono altresì da considerarsi “serre” o “tunnel-serra” ogni manufatto che realizzi un ambiente artificiale mediante il controllo di luce c/o umidità per il conseguimento di produzioni intensive ortoflorofrutticole e/o per la moltiplicazione di piante.

Per serra si intende un manufatto realizzato in struttura metallica e copertura in vetro o materiale simile.

Per tunnel serra si intende un manufatto realizzato con tubolari ad arco o altro materiale e teli plastici.

Le serre possono essere stagionali o fisse.

Le serre o tunnel serre stagionali sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture stagionali e pertanto devono avere i seguenti requisiti:

- a) la struttura portante deve essere solo ancorata al terreno, anche con agganci di cemento, ma internamente non vi deve essere alcun basamento o piattaforma in muratura;
- b) il materiale adoperato deve permettere il passaggio della luce;
- c) l'altezza massima non deve superare i ml. 3,00 in gronda e i ml. 6,00 in colmo;
- d) le distanze minime non devono essere inferiori a ml. 5,00 dalle abitazioni del fondo e ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni, ml. 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade rispettando comunque quanto previsto dal Codice della Strada;
- e) all'interno di tali strutture possono essere installati idonei impianti di riscaldamento.

La superficie e la volumetria investita a serre o tunnel serre di cui al presente comma non incidono sui parametri volumetrici della zona così urbanistica.

Nella realizzazione degli impianti serricoli di cui al presente comma, è vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedono, per il relativo assemblaggio, l'esecuzione di opere murarie ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentono l'immediato e semplice smontaggio.

Le serre o tunnel serre fissi sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture in particolari condizioni climatiche, pertanto devono avere i seguenti requisiti:

- g) possono essere realizzate parzialmente in muratura;
- h) l'altezza massima non deve superare i ml. 7,50; c) le distanze minime non devono essere inferiori a ml. 5,00 dalle abitazioni del fondo e ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni, ml. 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade rispettando comunque quanto previsto dal Codice della Strada;

Inoltre gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati al di fuori dell'area di rispetto cimiteriale.

- i) all'interno di tali strutture possono essere installati idonei impianti di riscaldamento.

La predisposizione di serre o tunnel serre fisse deve rispettare le seguenti condizioni:

- a) l'area disponibile non deve a sua volta essere inferiore ai 1.000 mq;
- b) la superficie massima per serre fisse è di 200 mq;
- c) la superficie coperta (serre fisse e spazi accessori) non può superare il 30% dell'area disponibile;
- d) la distanza minima dai fabbricati non deve essere inferiore a 5 metri;
- e) la distanza dalle strade dovrà essere quella prevista dal codice della strada e dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per la realizzazione di impianti di produzione calore ci si dovrà attenere alle norme di sicurezza antincendi emanate con D.M. 9.2.1989.

La collocazione di serre o tunnel serre stagionali è soggetta alla procedura di autorizzazione semplificata (AS), mentre le serre fisse sono soggette alla procedura di segnalazione certificata di inizio attività”

In caso di dismissione della attività in essere l'area manterrà la destinazione agricola di cui all'art. 48 e successivi del RUE.

Art. 43 – TESSUTO PRODUTTIVO PER ATTIVITA' TERZIARIE: ALBERGHI, HOTEL

Comprendono le aree destinate alle attrezzature per uffici amministrativi, pubblici esercizi, alberghi, motel ed attrezzature per il turismo.

In tali aree la costruzione di edifici potrà avvenire mediante intervento diretto nell'osservanza dei seguenti indici:

- $S_m = 1000 \text{ mq}$
- $IF = 2,2 \text{ mc/mq}$
- $H = 12 \text{ mt.}$, salvo che per i volumi tecnici
- $I.v.l. = 0,5$ con minimo di ml. 10. dai confini di proprietà o di zona

Art. 44 - TESSUTO PRODUTTIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono costituiti dalle aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) già approvate dal Consiglio Comunale.

Esse sono delimitate nelle tavole di R.U.E. in scala 1:2000 con apposita simbologia.

In tali ambiti gli interventi edilizi si attuano secondo le modalità e le prescrizioni del P.U.A. approvato.

Alla scadenza del termine del PUA le aree eventualmente inedificate o per le quali non è stata richiesto il permesso di costruire, per essere utilizzate ai fini edificatori dovranno reperire le maggiori dotazioni territoriali previste da normative in materia eventualmente sopravvenute.

Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, dopo l'effettuazione dei collaudi e della cessione gratuita delle aree di U1 ed U2, l'edificazione nel comparto sarà disciplinata dalle norme previste dal P.U.A. originale.

Art. 45 - TESSUTO PRODUTTIVO PER I NUOVI INSEDIAMENTI

Sono quelli destinati alle attività produttive o terziarie di cui all'Art. 41, nei quali il P.O.C. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie d'intervento individuata dalle tavole di Piano come unità minima

$UT = 0,45 \text{ mq/mq}$

$Q = 55\%$

$H = 12 \text{ mt.}$, ad esclusione dei volumi tecnici. Questa altezza potrà essere superata qualora lo richiedano particolari lavorazioni esercitate nell'opificio.

$Su1 + Su2 =$ nella quantità prevista dall'Art. 34 delle presenti Norme

Distanza dai confini: come da Art. 17 con $I.v.l. = 0,5$

Art. 46 – TESSUTO PRODUTTIVO SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO

E' destinato alle attività produttive extralimentari, autorizzabili secondo la normativa di settore e precisamente:

- Attività di commercio al dettaglio di vicinato, attività di commercio al dettaglio medio piccolo o medio grande se ammesse dalla normativa comunale di settore.
- attività commerciali al dettaglio comprendendo i relativi depositi, magazzini, uffici;
- esposizione prodotti
- attrezzature e servizi aziendali quali uffici, mostre, mense locali di riunione, centri di formazione professionale;
- attrezzature sportive e ricreative per i propri dipendenti nonché un'abitazione per il titolare d'aziende o per il personale addetto alla sorveglianza con S.U. complessiva di 220 mq. con possibilità di deroga in caso di comprovata necessità.

In tali zone l'insediamento commerciale può attuarsi:

a) per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

$$UT = 0.80 \text{ mq/mq}$$

$$Q = 65\%$$

$$H = 12 \text{ mt. ad esclusione dei volumi tecnici}$$

b) mediante PUA, individuati nel POC, nel rispetto dei seguenti indici:

$$UT = 0.50 \text{ mq/mq}$$

$$Q = 45\%$$

$$H = 12 \text{ mt. ad esclusione dei volumi tecnici}$$

Aree di urbanizzazione primaria e secondaria: come previsto dall'Art. 34 del presente regolamento per gli ambiti commerciali.

Distanza dai confini: come da Art. 17, con I.v.l. = 0,5.

Art. 47 – EDIFICI RESIDENZIALI POSTI NEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Gli edifici residenziali posti in zona produttiva individuati nella cartografia R.U.E. con simbologia ER, per i quali non esiste più da tempo connessione funzionale con le aree produttive possono essere utilizzati ai fini residenziali, senza essere connessi all'attività produttiva, purché siano garantite le seguenti condizioni:

- all'edificio residenziale sia garantito il rispetto dei valori limite previsti per la terza classe dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico;
- tutte le opere necessarie per la messa in opera degli accorgimenti necessari al raggiungimento della seconda classe, indipendentemente dal livello sonoro delle lavorazioni effettuate nell'area produttiva, saranno a carico del proprietario dell'edificio residenziale;
- l'edificio dovrà avere accessi indipendenti dall'area produttiva o in alternativa una strada comune, ancorché privata, della larghezza minima di ml. 7,00, nella quale si innestino gli accessi dell'edificio residenziale e dell'area produttiva;
- non può essere aumentata l'altezza di gronda né l'altezza complessiva dell'edificio;
- la forma del tetto non è modificabile.
- separazione mediante la realizzazione di viabilità anche privata tra gli edifici produttivi esistenti e l'edificio residenziale oggetto d'intervento.

CAPO IX – TERRITORIO RURALE

Art. 48 - NORME GENERALI

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato/urbanizzabile e si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.

Nel territorio rurale la realizzazione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e a quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

- a) costruzioni ad uso abitazione rurale, funzionali alla produzione agricola.
- b) costruzioni rurali di servizio, quali rimesse e ricoveri per macchine e attrezzi, magazzini, fienili, silos, portici, concimaie, essicatoi, vasche, serbatoi idrici, installazioni depurative e simili, edifici ed impianti per l'esercizio di attività agricole specializzate o intensive;
- c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale, con annessi gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività;
- d) costruzioni destinate agli allevamenti industriali, con annessi impianti e fabbricati di servizio, nonché le abitazioni per il personale necessario per l'esercizio di tale attività; attrezzature ed impianti per la valorizzazione degli allevamenti equini quali piste, box per cavalli ecc.. Per gli allevamenti valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 7 della L.R. 28.11.1986 n. 42;
- e) costruzioni adibite alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite alla lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante, segherie ed aziende per la lavorazione del legno e relativi servizi, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti;
- f) silos, serbatoi, depositi, costruzioni per il ricovero e l'esercizio di macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività agricola anche nel caso in cui non siano legati ad un'azienda agricola specificata.
Tali costruzioni sono tuttavia consentite esclusivamente alle ditte in possesso di licenza per l'esercizio di macchine agricole o analoga attività esercitata anche per conto terzi.
- g) opere dirette all'attrezzatura del territorio;
- h) opere per l'uso e la tutela delle risorse naturali.

Ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti le costruzioni di cui al precedente punto c, si definiscono aziendali o interaziendali gli allevamenti nei quali l'alimentazione del bestiame viene fatta con razioni alimentari costituite, in unità foraggiere, per almeno il 25% da produzioni aziendali proprie ed inoltre quando la quantità di liquami zootecnici e di altri effluenti di allevamento prodotti nel corso di un anno non supera, in contenuto di azoto, il limite ammesso, per ogni ettaro, dal «Piano Territoriale per il risanamento e la tutela delle acque - Stralcio per il comparto zootecnico» previsto dall'Art. 8 della Legge 10 Maggio 1976 n° 319, e dalla L.R. 1 febbraio 1983 n° 9, e comunque:

- per allevamenti bovini, equini e ovini quando non superano i 400 capi equivalenti (1c.b.e. = 1 vacca da latte = 500 Kg.; 1 equino adulto = 1,1 c.b.e.; 1 capo da rimonta o manza = 0,6 c.b.e.; 1 vitellone = 0,7 c.b.e.; 1 vitello = 0,2 c.b.e.; 1 puledro = 0,3 c.b.e.; 1 pecora o capra = 0,1 c.b.e.);
- per allevamenti suinicoli quando non superano i 700 capi suini equivalenti (1 capo suino equivalente = 100 Kg. di peso vivo allevato);
- per allevamenti di polli o altri animali minori, quando non superano i 500 capi.

E' consentita la realizzazione di allevamenti industriali per un numero non superiore ai 500 c.b.e. totali anche nelle zone agricole non specificatamente individuate nelle tavole di POC purché sia garantito il rispetto del rapporto massimo di capi indicati nel paragrafo precedente per tali allevamenti e previa realizzazione di idonei impianti di contenimento dei liquami e previa predisposizione di idonei piani di salvaguardia ambientale (piani di spandimento ecc.) ed adeguamento alla Legislazione vigente in materia.

Qualora siano superati il valore in termini assoluti e gli indici relativi al numero massimo di capi/ha gli allevamenti sono in ogni caso da considerarsi come allevamenti industriali quali al precedente punto d) e come tali dovranno essere ubicati esclusivamente nelle zone appositamente individuate nelle tavole di POC.

Il riutilizzo dei liquami zootecnici, dovrà essere effettuato secondo quanto disposto dalla L.R. vigente in materia.

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 2.3.1987, ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui al precedente punto e).

La richiesta per l'edificazione di fabbricati residenziali e dei fabbricati rurali di servizio può essere effettuata esclusivamente da:

- a.1 - coltivatori diretti sia proprietari che affittuari che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro o comunque definiti ai sensi dell'art. 48 della Legge 454/61 e s.m.i.;
- a.2 - salariati fissi, braccianti ed altre figure assimilate di lavoratori e/o compartecipanti, addetti e da adibire alla conduzione del fondo sul quale si intendono realizzare le abitazioni (per il significato del termine "salariato fisso" si fa riferimento alla normativa SCAU);
- a.3 - dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. 18/77 e s.m.i.;
- a.4 - proprietari concedenti in quanto richiedenti il PdC in funzione delle esigenze dell'Azienda Agricola;
- a.5 - conduttori di aziende in economia a qualunque titolo cioè proprietari, affittuari, mezzadri, coloni, enfiteuti, ecc.;
- a.6 - soci di Cooperativa agricola di conduzione e forme associate assimilabili;
- a.7 - affittuari e conduttori mezzadri;
- a.8 - cooperative agricole di conduzione e forme associate assimilabili;
- a.9 - qualsiasi figura in possesso dei requisiti e delle titolarità di legge.

Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui al punto a) del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti Della legislazione vigente. Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme relative alla zona - agricola si intendono utilizzabili una sola volta, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione se e in quanto consentita.

I fondi e gli appezzamenti la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto nei documenti a corredo della domanda di concessione.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento possono concorrere anche i terreni di proprietà non contigui compresi nel territorio Comunale o in quello dei Comuni confinanti, purché classificati in zona agricola, nonché le superfici del fondo eventualmente destinate a zona di rispetto stradale, zone a vincolo speciale, e le fasce di tutela ai corsi d'acqua.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti l'osservanza rispettivamente del D.M. 2.4.1968 n° 1444 e del D.M. 1.4.1968, n° 1404 ed il rispetto di una distanza minima dei confini di zona e di proprietà di ml. 5, fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nel Regolamento d'Igiene nonché nei successivi articoli che regolamentano tali zone.

I titoli abilitativi rilasciati negli ambiti agricoli saranno in ogni caso assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'art. 17,3° comma del D.P.R. n. 380/2001;

Il territorio rurale si divide in:

- ambiti periurbani di rispetto all'abitato
- zone ad alta vocazione produttiva agricola
- allevamenti zootecnici di tipo intensivo
- edifici residenziali esistenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o dimessi dall'uso agricolo

Art. 49 - AMBITI PERIURBANI DI RISPETTO ALL'ABITATO

1. Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con il territorio urbanizzato in termini:
 - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
 - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
 - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali ambiti è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti solo interventi su edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con usi residenziali e/o a questi compatibili.
3. In tali ambiti sono comunque consentiti gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano, favorendo l'insediamento di attività pubbliche e/o private compatibili con i vicini insediamenti urbani (strutture ricreative e per il tempo libero, dotazioni ecologiche e servizi ambientali....).

4. Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione può promuovere preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, attraverso la stipula di Accordi con i privati interessati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000.
5. Fermo restando il mantenimento della conduzione agricola dei fondi al fine promuovere attività integrative del reddito, sono consentite attività atte a:
 - soddisfare la domanda di attività ricreative per il tempo libero;
 - contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali; il POC ne definisce eventualmente gli usi più specifici e le quantità edificatorie.
6. Nelle zone di territorio urbanizzabile compreso tra gli ambiti periurbani di rispetto all'abitato ed il confine dell'attuale territorio urbanizzato, nel caso in cui il POC non preveda la loro immediata utilizzazione, sono consentiti gli usi agricoli fino al momento della loro trasformazione con le stesse limitazioni previste dal presente articolo.

Art. 50 - AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

Tali ambiti comprendono le aree dove l'attività agricola è prevalente, per tradizione e attuale specializzazione. Nel rispetto degli ordinari vincoli di tutela ambientale, tali ambiti sono idonei all'esercizio di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. E' favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

In dette zone il Piano si attua secondo le seguenti prescrizioni:

A) Per gli edifici aventi le destinazioni d'uso di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) dell'Art. 50 sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione
- variazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione rientri fra quelle ammesse per la zona agricola, salvo i casi previsti dall'Art. 50 terzultimo comma
- nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

1) Costruzioni di cui all'art. 50 lett. a) (abitazioni rurali)

1.1) Aziende agricole di nuova formazione o aziende agricole esistenti alla data di adozione del Piano ma sprovviste di fabbricati residenziali:

l'intervento edificatorio relativo alle costruzioni di cui all'art. 50 lett. a) è ammesso solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di 2,5 ettari e sia giustificato, nella

relazione illustrativa che deve accompagnare la domanda di concessione il fabbisogno di fabbricati d'abitazione.

Gli indici da rispettare sono i seguenti:

- per aziende di superficie fino a 20 ettari:

S.u.l. (mq) massima realizzabile = 350 mq.

- per aziende di superficie superiore a 20 ettari:

S.u.l. (mq) massima realizzabile = 600 mq.

ove Sf è la superficie del fondo espressa in mq.

La S.u.l. massima consentita non può comunque superare i 600 mq.

- H = 7,50 ml.

- Ivl = Visuale libera = 1 con un minimo di mt. 5.

1.2) Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del Piano:

valgono gli stessi indici di cui al precedente paragrafo 1 - 1).

In questo caso la S.u.l. ammissibile, calcolata come sopra è comprensiva della S.u.l. esistente e della S.u.l. di progetto.

Nel computo della S.u.l. esistente non si tiene conto dei fabbricati padronali esistenti sul fondo, qualora abitati dal proprietario conduttore o da dipendenti agricoli essi entreranno nel computo per una superficie convenzionale di 100 mq. per ogni alloggio (qualora la loro superficie effettiva superi tale valore).

E' comunque consentito una tantum l'ampliamento della superficie utile esistente nel limite del 20%, di modo che la S.u.l. complessiva ammissibile risulterà, a discrezione dei richiedenti, o dalla applicazione delle formule precedenti ovvero della seguente:

S.u.l. = 1,20 x superficie utile esistente.

2) Costruzioni di cui all'art. 50 lett. b) (rurali di servizio):

- * Superficie minima del fondo = 2,5 ettari (o preesistente alla data di adozione del Piano)
- * U.F = 0,03 mq/mq (comprensivo di quello eventualmente esistente)
- * H = 10,50 mt. ad esclusione dei volumi tecnici
- * Ivl = 1 con un minimo di mt.5 con esclusione dei volumi tecnici e dei fabbricati accessori (sili verticali ecc.)

E' comunque consentito una tantum l'ampliamento dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima del 30% della S.u.l. rilevabile alla data di adozione del Piano.

3) Costruzioni di cui all' art. 50 lett. c) (allevamenti aziendali o interaziendali):

- Superficie minima del fondo = 5 ettari (o preesistente alla data di adozione del Piano)
- U.F = 0,04 mq/mq (comprensivo di quello eventualmente esistente)

- $H = 10,50$ mt.
- $Iv1 = 2$ con un minimo di mt. 10
- Nel caso che le strutture per il ricovero degli animali siano costituite da un fabbricato principale adibito a corsia di alimentazione o foraggiamento, da una zona scoperta adibita a corsia di pulizia e da una zona di riposo costituita da cuccette a capanna coperte la distanza tra il fabbricato principale adibito a corsia di alimentazione e la struttura di copertura delle cuccette può essere ridotta a ml.3,00. La $Iv1 = 2$ con un minimo di mt.10 deve essere comunque applicata nei confronti di tutte le restanti strutture dell'azienda non realizzate con i criteri sopra richiamati.

E' comunque consentito una tantum l'ampliamento nella misura del 30% della SU esistente alla data di adozione del Piano.

4) Costruzioni di cui all' art. 50 lett. d) (costruzioni destinate agli allevamenti industriali, con annessi impianti e fabbricati di servizio, nonché le abitazioni per il personale necessario per l'esercizio di tale attività; attrezzature ed impianti per la valorizzazione degli allevamenti equini quali piste, box per cavalli ecc..

Per gli allevamenti valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 7 della L.R. 28.11.1986 n. 42):

Per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del RUE è ammesso un aumento del SU non superiore al 20% con distanza minima dai confini di mt 20,00.

Qualsiasi intervento non potrà essere autorizzato prima di avere accertato l'esistenza di idonei impianti depurativi secondo le vigenti disposizioni sanitarie.”

5) Costruzioni di cui all' art. 50 lett. e) (costruzioni adibite alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici e relativi fabbricati di servizio, strutture adibite alla lavorazione dei prodotti della zona agricola circostante, segherie ed aziende per la lavorazione del legno e relativi servizi, nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e la manutenzione di detti impianti):

$S_m = 1000$ mq

$U_f = 0,3$ mq/mq con SU max per abitazioni = 230 mq

$H = 8,00$ mt salvo per i volumi tecnici

$VI = 2$ con minimo di 10,00 mt

E' comunque consentito una tantum l'ampliamento nella misura massima del 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE.”

6) Costruzioni di cui all'art. 50 lett. f):

- $S_m = 3.000$ mq.
- $U.F = 0,2$ mq/mq con S.u.l. max per abitazioni = 150 mq.

Gli indici di cui alla presente casistica possono essere superati qualora l'intervento sia proposto mediante un piano di sviluppo aziendale o interaziendale e purché gli incrementi siano strettamente correlati alle esigenze produttive.

B) Costruzioni di cui all'art. 50 lett. g) (attrezzature del territorio) e h) (opere per l'uso e la tutela delle risorse naturali).

Gli interventi di cui sopra sono quelli definiti dal presente Regolamento e saranno autorizzati nei casi di dimostrata necessità.

Art. 51 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO

A) Costruzioni di cui all'art. 50 lett. d) (allevamenti industrializzati):

- per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del Piano è ammesso un aumento della SU non superiore al 20% con distanza minima dai confini di mt. 20. Nel caso in cui l'ampliamento sia conseguente allo spostamento dell'allevamento suinicolo posto attualmente nel comparto 2TP si potrà superare l'aumento della S.u.l. del 20%. L'intervento potrà essere realizzato con intervento diretto tramite la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo. L'intervento da realizzarsi in ampliamento di impianto esistente sarà contraddistinto dai seguenti indici:

UF = 0,7 mq/mq.

Hmax = 10,50 ml.

Distanza dai confini di proprietà=5 ml

Distanza dai confini di zona= ml.20.

Qualsiasi intervento non potrà essere autorizzato prima di aver accertato l'esistenza di idonei impianti depurativi secondo le disposizioni delle Autorità Sanitarie competenti.

B) Costruzioni di cui all'art. 50 lett. f):

- Sm = 3000 mq.
- U.F = 0,2 mq/mq con S.u.l. max per abitazioni = 150 mq.

Gli indici di cui alla presente casistica possono essere superati qualora l'intervento sia proposto mediante un piano di sviluppo aziendale o interaziendale e purché gli incrementi siano strettamente correlati alla esigenza produttiva.

Gli interventi di cui alle lettere A e B al di fuori delle aree già individuate sulle tavole grafiche potranno essere eseguiti previa adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di un provvedimento di variante al R.U.E., dettando in quella sede anche la normativa di attuazione.

Art. 52 - EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO O DISMESSI DALL'USO AGRICOLO

Trattasi di fabbricati rurali esistenti in Ambito agricolo non più connessi con l'attività agricola o alienati dall'uso agricolo, ai fini di un recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto non più funzionali all'attività agricola anche se le superfici dei fabbricati esistenti non eccedono le quantità ammesse dagli indici negli ambiti agricoli normali.

Tali fabbricati, contrassegnati da apposita simbologia nella tavola 1 allegata al presente regolamento, per i quali sono state redatte le schede di rilievo con individuate le modalità d'intervento edilizio, potranno essere adibiti ad attività extra agricola per un uso residenziale e/o produttivo.

Nel caso di alienazione dall'uso agricolo l'unità poderale, esistente alla data del 31/12/2001, privata in tutto o in parte degli edifici, a seguito di compravendita o di frazionamento degli stessi, con originaria funzione abitativa e non abitativa ad essa asserviti, perderà la propria potenzialità edificatoria in quantità proporzionale ai fabbricati dismessi e tale vincolo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto, mediante atto unilaterale d'obbligo, a cura del proprietario. Sui fabbricati dismessi dall'uso agricolo non potrà essere autorizzato nessun intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso anche senza opere, finché il proprietario originale non abbia trascritto il vincolo di inedificabilità del terreno connesso ai fabbricati dismessi.

Le modifiche di destinazione d'uso saranno soggetti al regime del titolo abilitativo solo se conseguenti a mutazioni fisiche dei fabbricati.

Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa si consentono interventi di recupero compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale. In generale non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei servizi di altezza inferiore a ml. 2,50.

La destinazione finale ammessa per tali fabbricati è quella prevista per le zone residenziali con esclusione di funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, comprese banche, sedi di giornali, case di riposo, convivenze e laboratori di analisi e ricerche e per quelle produttive con la sola limitazione dell'insediamento di attività nocive e/o insalubri di 1° categoria.

E' previsto l'insediamento di attività di tipo commerciale in sede fissa previa verifica dei requisiti di carattere rotazionale (in termini di reperimento del relativo standard) e igienico sanitario e presentazione di progetto unitario finalizzato alla verifica del rispetto delle condizioni di sicurezza attraverso uno specifico studio della viabilità in entrata e in uscita rispetto alla rete stradale esistente.

E' previsto inoltre insediamento di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande.

Per quanto attiene le attività commerciali e i pubblici esercizi si richiama inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'azione di Piano n. 13.

Per quanto riguarda le attività artigianali e produttive esse non potranno superare la superficie utile di mq.250, fatti salvi i fabbricati per i quali è indicato diversamente nelle schede di progetto (Tav. 1 – Allegato 2 del RUE).

Gli interventi edilizi ammessi su tali fabbricati sono:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con adeguamento delle altezze interne dei locali, al minimo previsto dalla normativa vigente
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Per gli edifici contrassegnati da interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammesse le destinazioni d'uso degli edifici di interesse storico ambientale di cui all'art. 23 delle presenti norme.

I complessi insediativi individuati nelle schede dell'allegato 2 del RUE, intesi quali quelli costituiti da più edifici aventi contemporaneamente le seguenti caratteristiche:

- tipologia distributiva a corte e/o a schiera;
- numero di edifici uguale o superiore a due;
- esigenze di connessione con gli spazi esterni e/o pertinenziali;

potranno essere totalmente recuperati attraverso la presentazione di un progetto unitario di recupero dell'intero complesso, alle seguenti condizioni:

- a) saranno a carico della proprietà tutte le spese accessorie per il collegamento dell'intervento con tutti i servizi canalizzati (acqua, gas, energia elettrica, eventuali collegamenti alla rete fognaria o la realizzazione di impianti di trattamento autonomi, previa autorizzazione dell'ente gestore) e la realizzazione di eventuali raccordi stradali;
- b) non sono consentiti scomputi degli oneri di U1 e U2 per l'esecuzione dei collegamenti e la realizzazione di eventuali raccordi stradali di cui al precedente punto a);
- c) il progetto unitario dovrà prevedere il recupero di tutto il complesso insediativo, esteso alle aree di pertinenza e con specifica indicazione delle opere atte a garantire e a migliorare la qualità paesaggistica dell'intero complesso nel rispetto delle tipologie edilizie tipiche del territorio e delle misure di mitigazione e compensazione previste dalla Valsat per gli insediamenti in territorio rurale ad uso residenziale o extra- agricolo.

Il progetto unitario di cui sopra si attua attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), di cui all'art. 19bis della L.R. 15/2013.

La convenzione specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale.

La convenzione, facendo riferimento al progetto unitario, definisce inoltre:

- a) l'assetto urbanistico ed edilizio del complesso insediativo, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
- b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
- c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

In tale ipotesi, il termine di validità del PCC può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

Il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dall'art. 18 della L.R. 15/2013.

L'approvazione della Convenzione, redatta sulla base dei criteri e indirizzi di cui sopra, per dare attuazione al Permesso di Costruire Convenzionato è demandata ad apposito atto amministrativo della Giunta Comunale.

Le aziende agricole, che a seguito della dismissione dall'uso agricolo di parte o di tutti i fabbricati esistenti rurali ad uso residenziale e non residenziale, che vogliano, non avendo saturato le possibilità edificatorie previste dal POC, dotare di nuovo l'azienda di fabbricati, dovranno realizzarli in modo da formare un insieme unitario con i fabbricati dismessi, pur con l'osservanza delle distanze previste dalle presenti norme, in modo da non snaturare l'impianto urbanistico dell'insediamento qualora esso abbia una sua precisa identificazione.

Nel caso di dismissione parziale dall'uso agricolo degli edifici esistenti, sia residenziali sia non residenziali, non potranno, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento dei fabbricati esistenti, essere utilizzati gli ampliamenti una-tantum della S.u.l., rilevabile alla data di adozione del presente RUE, nel caso siano esaurite le capacità edificatorie previste dal vigente regolamento.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti all'esterno del perimetro alla data di adozione del RUE, non connessi ad aziende agricole e sprovvisti di superfici accessorie, è ammessa la possibilità della costruzione delle autorimesse e di servizi accessori all'abitazione nella misura complessiva del 30% con una superficie max di mq.30,00 Tali costruzioni dovranno collocarsi in aderenza ai fabbricati esistenti.

Tutti gli interventi edilizi previsti ai sensi del presente articolo dovranno risultare compatibili con la tipologia dell'immobile esistente e con il contesto ambientale circostante.

Non sono consentiti interventi che prevedano:

- a) aumento di volumetria se non connessi alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- b) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.

Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:

- siano all'interno dell'edificio principale;
- siano adiacenti all'edificio principale e non siano di carattere precario o provvisorio;
- abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

La ristrutturazione di edifici posti in zona agricola nei quali si esercitano attività insalubri e/o nocive potrà essere autorizzata solo previo accertamento dell'idoneità ed efficienza dei trattamenti degli scarichi sia liquidi sia gassosi.

Art. 53 – EDIFICI POSTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA AI SENSI DELL' ART.142 DEL D.LGS. 42/2004

Gli edifici posti all'interno delle fasce di tutela ai corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 possono essere recuperati e destinati alle funzioni agricole e a quelle dei fabbricati dimessi dall'uso agricolo nel rispetto delle disposizioni di tutela di seguito individuate.

Il recupero degli edifici in aree agricole e destinati all'uso sia agricolo sia a quello non agricolo si attua per interventi diretti.

Qualora tali immobili non siano sottoposti ad altre disposizioni di tutela, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) ristrutturazione edilizia con incremento di Superficie complessiva, purché ciò non comporti modifica alla sagoma esistente e nel rispetto delle disposizioni di seguito indicate;

Per gli edifici dimessi dall'uso agricolo non sono consentiti interventi che prevedano:

- a) aumento di volumetria;
- b) che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) che compromettano la valorizzazione e la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio.

Il recupero dei volumi esistenti avviene nel rispetto dei caratteri edilizi esistenti e può prevedere il cambio di destinazione di locali accessori verso la funzione principale qualora tali spazi accessori:

- siano all'interno dell'edificio principale;
- siano adiacenti all'edificio principale e non siano di carattere precario o provvisorio;
- abbiano caratteri architettonici e dimensionali tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

E' ammessa la tamponatura in particolare delle strutture rustiche o dei fienili, nel rispetto e nel mantenimento della tipologia costruttiva e della loro valorizzazione.

In tutti gli interventi relative a parti esterne degli edifici devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a) in tutti i casi in cui siano ancora riconoscibili elementi architettonici e compositivi della tradizione costruttiva locale, fatto obbligo il loro recupero e il loro mantenimento, salvo casi di manifesta e comprovata precarietà statica;
- b) qualora possibile devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;

- c) le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- d) in caso di copertura a falda devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che sia utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- e) ai fini dell'adeguamento igienico dei locali ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare;
- f) vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura;
- g) fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- h) il ritmo compositivo dei prospetti non deve stravolgere quello originario; sono pertanto ammesse nuove aperture per porte e finestre purché di dimensioni e proporzioni adeguate a quelle esistenti. Sono comunque vietati soluzioni di finestre a nastro e alterazione delle simmetrie esistenti.

Per la valutazione degli interventi la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e lo sportello unico per l'edilizia competente si avvalgono delle schede allegate degli edifici in territorio rurale, nelle quali sono stati evidenziati gli elementi compositivi essenziali dei singoli edifici.

TITOLO IV – INFRASTRUTTURE / TUTELA AMBIENTALE

CAPO X – DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE

Art. 54 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' – ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Comprendono le sedi stradali e le rispettive fasce di rispetto.

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa. Esse sono definite nelle tavole di Piano con apposita simbologia.

Le strade, in rapporto alle loro caratteristiche, sono classificate come segue:

- A) Autostrade di tipo A
- B) Strade extraurbane principali di tipo B
- C) Strade extraurbane secondarie di tipo C
- D) Strade urbane di scorrimento di tipo D
- E) Strade urbane di quartiere di tipo E
- F) Strade extraurbane locali di tipo F
- G) Strade urbane locali di tipo F

Per i nodi stradali le fasce di rispetto sono quelle stabilite dall'art. 17 del D.P.R. n° 147 del 26.4.1993.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione
- variazione della destinazione d'uso
- ampliamento una tantum nella parte non prospiciente il fronte stradale di una quantità non superiore al 20% della SU preesistente sempre che i proprietari si impegnino a non pretendere alcun indennizzo, in caso di esproprio, per la nuova parte edificata.

Nelle fasce di rispetto potrà essere consentita l'edificazione di recinzioni, stazioni di servizio, con l'esclusione delle zone individuate come fasce di tutela dei corsi d'acqua, parcheggi, strade e corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili e sistemazioni a verde.

Le recinzioni dovranno essere di tipo aperto (cancellate, reti metalliche) eventualmente su zoccolo in muratura di altezza non superiore a 50 cm. e dovranno rispettare le distanze indicate nell'art. 17 delle presenti Norme.

Salvo diversa disposizione dettata dal RUE nelle zone residenziali, i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi del POC non possono prevedere strade interne (cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare) di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterale o marciapiede) inferiore a mt. 7,50, riducibili anche a mt. 5,50 se si tratta di una strada ad un'unica corsia di marcia.

Sempre salvo diversa indicazione data dal presente regolamento, nelle zone industriali, i piani particolareggiati e gli strumenti attuativi del POC non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchine laterali) inferiore a mt. 10,50 riducibile a mt. 8,50 se si tratta di strade ad un'unica direzione di marcia.

I piani urbanistici attuativi non debbono comunque prevedere strade interne con pendenza superiore all'8 - 9%.

Fatto salvo quanto disposto dalle norme del presente regolamento, nelle zone di rispetto stradale, previste esternamente ai centri abitati è vietata l'edificazione.

Le stazioni di servizio saranno autorizzate a titolo precario con impegno dei richiedenti a non pretendere alcun indennizzo in caso di esproprio e osserveranno le seguenti disposizioni:

- distanza minima dal ciglio stradale: come da art. 17 delle presenti Norme o inferiore previa autorizzazione preliminare dell'Ente proprietario della strada;
- distanze da incroci stradali: come dall'art. 17 del D.P.R.26.4.1993 n° 147;
- H = 5 mt.
- Q = 10%

Inoltre nelle fasce di rispetto possono essere consentite opere di attrezzatura del territorio.

Le fasce di rispetto stradale, qualora accorpate ad un lotto o ad un fondo retrostante, concorrono a costituire i parametri di St, Sf e Sm, con la stessa qualifica zonale del corpo di cui fanno parte. Pertanto la loro superficie può essere computata agli effetti dell'utilizzazione planivolumetrica.

Le strade in progetto sono indicate sulle tavole di PSC con apposita simbologia.

Le sezioni tipo ed il tracciato definitivo saranno precisati in sede di progetto esecutivo.

Nelle zone destinate alla viabilità sono da comprendersi anche le piazze e gli spazi di uso pubblico destinati normalmente al traffico pedonale e ciclabile e saltuariamente anche per altri usi specifici come da regolamentazione d'uso da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale contestualmente con l'attrezzatura e l'organizzazione di tali spazi.

Art. 55 – PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

1. Nelle planimetrie del R.U.E. indicano, con rappresentazione schematica, i principali percorsi e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento;
2. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,50, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 0,90 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,90.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali – con esclusione delle strade urbane locali di tipo F - dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare un'adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque un'adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 56 – IMPIANTI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

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

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

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art. 57 - ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

La presenza di linee elettriche sul territorio comunale è evidenziata nella specifica Tavola B – Vincoli Paesaggistici, storico culturali e infrastrutturali allegata e parte integrante del RUE sulla quale sono evidenziate oltre alle linee, le rispettive fasce di rispetto e/o le distanze di prima approssimazione (DPA).

Gli interventi che ricadono in dette fasce di rispetto sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede di vincoli.

Art. 58 - IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIO-TELEVISIVA

1. Le localizzazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono vietate in ambiti classificati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come territorio urbanizzato o urbanizzabile a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di ml.300. Sono altresì vietate le localizzazioni nei parchi urbani, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche e sportive nonché nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11.

2. Le installazioni di impianti sono altresì vietate su edifici:

- a) scolastici, sanitari e a prevalente destinazione residenziale;
- b) vincolati ai sensi della normativa vigente;
- c) classificati di interesse storico-architettonico e monumentale;
- d) di pregio storico, culturale e testimoniale.

I divieti di cui ai commi 1 e 2 non trovano applicazione per gli impianti di collegamento punto - punto (ponti radio) e per gli apparati di ripetizione del segnale previsti all'articolo 27 della legge 3 maggio 2004, n. 112.

3. Gli impianti per l'emittenza radio-televisiva devono essere autorizzati secondo le procedure e le norme previste dalla L.R. 30/2000 e dalla relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n°197 art.4 del 20/02/2001 e successive modificazioni ed integrazioni

Art. 59 - IMPIANTI DI TRASMISSIONE PER LA TELEFONIA MOBILE

1.Le tavole di PSC indicano la posizione degli esistenti impianti fissi di trasmissione per la telefonia mobile.

2.La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata dal rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n° 197 del 20/02/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche;
- sugli edifici di valore ambientale storico-testimoniale;
- all'interno di tutti gli ambiti residenziali.

3. Gli impianti per l'emittenza radio-televisiva devono essere autorizzati secondo le procedure e le norme previste dalla L.R. 30/2000

Art. 60 – ZONE CIMITERIALI

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.; è ammessa sotto forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico la vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
- H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri destinate all'ampliamento degli stessi sono normate dall'Art. 338 del RD. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e dalla legge n°19/2004. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di cambio di destinazione d'uso ed ampliamenti massimi del 10 % della SU esistente. Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento saranno subordinati ad una valutazione igienico-sanitaria da parte dell'AUSL.

Art. 61 - ZONE FERROVIARIE

Comprendono le sedi ferroviarie e le relative fasce di rispetto e sono riservate agli interventi da parte delle Ferrovie dello Stato.

Le fasce di rispetto ferroviarie nel presente piano hanno ampiezza pari a ml. 30,00 (D.P.R. N. 753/80).

Tale distanza è computata a partire dalla rotaia più esterna. Entro tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Depositi di pietre o di altri materiali devono distare almeno ml. 6,00 (misurati in proiezione orizzontale) dalla più vicina rotaia, e ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei riporti quando questi depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.

Depositi di materiali combustibili devono distare almeno ml. 20,00 dalla più vicina rotaia.

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato, riduzioni alle distanze di cui ai commi precedenti.

Art. 62 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE

Sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale e si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Esse comprendono:

1) Zone per l'istruzione

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e relative strutture sportive e ricreative.

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici:

- U.F = 0,45 mq/mq
- H = 10,50 mt.
- I.v.l. = 1,5

2) Zone per attrezzature civili

Sono destinate alla costruzione, anche riunite in centri civici, di attrezzature amministrative, sociali, sanitarie, associative, assistenziali, culturali e ricreative, nonché di attrezzature commerciali distributive al dettaglio per una S.u.l. non superiore al 25% di quella complessiva. In ogni caso spetta all'Amministrazione definire per ogni zona la destinazione specifica nonché autorizzare la partecipazione privata all'intervento.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F = 0,60 mq/mq
- H = 10,50 mt.
- I.v.l. = 1

3) Zone per attrezzature religiose

Sono destinate alle Chiese, canoniche, Istituti religiosi educativi ed assistenziali e attività integrative di carattere culturale, sportivo e ricreativo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- U.F = 0,60 mq/mq
- H = 15 mt., ad esclusione dei campanili
- I.v.l. = 1,5
- Le modalità di attuazione dell'intervento sono indicate nella scheda SC3 allegata al presente regolamento.

4) Zone a verde pubblico

Sono destinate ai parchi e giardini urbani. In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione di zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini e chioschi di vendita di cibi e bevande, autorizzati precariamente e gestiti anche da privati, nonché opere per l'attrezzatura del territorio, viali, recinzioni, fontane, monumenti.

5) Zone a verde sportivo di interesse generale

Sono destinate al gioco e allo sport, con impianti coperti o scoperti inseriti nel verde che deve occupare almeno il 30% dell'area applicando, i seguenti indici:

- per impianti coperti U.F = 0,30 mq/mq
- per impianti scoperti U.F = 0,60 mq/mq

Vi sono inoltre consentiti chioschi di vendita come precisato al precedente n° 4 nonché opere per l'attrezzatura del territorio.

La realizzazione delle strutture sportive e la successiva gestione delle stesse sono di norma effettuate dal Comune il quale potrà consentire forme di attuazione e di gestione degli interventi anche a soggetti privati previa stipula di apposita convenzione che disciplini in modo completo i rapporti pubblico/privato ivi compresi i termini di realizzazione e le modalità del successivo utilizzo degli impianti.

6) Zone per parcheggi pubblici

Sono realizzabili anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale. Possono essere costruiti e gestiti, oltre che dai Comuni, anche da privati, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. Le destinazioni specifiche delle zone per attrezzature urbane possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

7) Zone per impianti tecnologici

Sono aree destinate alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione degli impianti tecnologici di interesse generale, nel rispetto dell'indice U.F = 0,70 mq/mq.

Sono ricompresi in queste aree gli impianti di depurazione dei reflui. Per tali impianti è prevista una fascia di rispetto pari a una larghezza di ml.100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto.

Nella fascia di rispetto non sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici, mentre è ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

L'installazione di impianti tecnologici per la depurazione degli scarichi, anche privati, è consentita negli ambiti agricoli periurbani fermo restando i pareri positivi di Arpa e Asl.

8) Zona di raccolta materiale di recupero

Sono le aree destinate alla raccolta dei materiali di recupero ingombranti prima del loro smaltimento e dei materiali della raccolta differenziata ad eccezione degli RSU.

Tali aree perfettamente pavimentate ed impermeabilizzate dovranno avere un sistema di trattamento delle acque meteoriche in grado di garantire scarichi compatibili con l'attuale normativa. L'area dovrà essere altresì recintata in modo da assicurare un efficace controllo dei materiali consegnati.

Art. 63 - ATTREZZATURE DEL TERRITORIO

Sono gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti quali, Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, ANAS, e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'ENEL e la SIP, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, ecc.).

Sono inoltre quelli rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, regolarmente approvati, da chiunque siano eseguite.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione gratuita di cui all'art. 41 delle presenti Norme.

Art. 64 – TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000, così come modificato dalla L.R. 15/2013, il R.U.E. riporta all'interno della "Tavola dei Vincoli" e nelle "Schede dei Vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione dei vincoli di tutela.

Le perimetrazioni riportate nella "Tavola dei vincoli" hanno valore puramente indicativo. Per l'esatta individuazione delle aree tutelate e/o vincolate occorre fare riferimento ai provvedimenti istitutivi dei vincoli.

Il recepimento del nel R.U.E. di vincoli stabiliti da leggi, regolamenti o piani sovraordinati non costituisce variante al presente piano.

CAPO XI – TUTELA AMBIENTALE

Art. 65 – ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO RISORGIVE O FONTANILI

Si rimanda alla disciplina dell'art.8 del PSC.

Art. 66 – UNITA' DI PAESAGGIO DI INTERESSE LOCALE

Si rimanda alla disciplina dell'art.14 del PSC.

Art. 67 - ZONE A VERDE PRIVATO

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.

In dette zone sono vietate costruzioni di qualsiasi genere, ad eccezione di impianti sportivi all'aperto (campi da tennis, piscine e simili) o piccole costruzioni per ricovero attrezzi e per servizi ad uso del personale addetto, con H = mt. 3 e U.F = 0,03 mq/mq., che non comportino l'abbattimento di alberature, nonché recinzioni la cui foggia sia intonata agli edifici e all'ambiente esistenti.

Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento una volta tanto fino al 10% delle S.u.l. preesistente.

Qualsiasi tipo di riassetto delle zone in questione e l'abbattimento di alberi sono soggetti ad autorizzazione Comunale, che potrà prevederne la sostituzione.

Nelle suddette zone è compatibile la realizzazione di serre nel rispetto dell'altezza prevista dalle presenti norme a condizione che siano costruite da struttura leggera amovibile; qualora trattasi di struttura fissa la loro realizzazione è consentita nel rispetto dell'altezza e dell'U.F previsti.

Art. 68 - ZONE A VERDE PRIVATO EDIFICATO

Nelle zone destinate a verde privato, contrassegnate sulle tavole di piano con una simbologia E, sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo ad eccezione delle autorimesse interrato purché la costruzione avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Non vengano abbattute alberature di alto fusto;
2. L'intradosso del solaio di copertura delle autorimesse ripristinate con manto erboso non sporga di oltre un metro dalla strada pubblica di accesso alle stesse;
3. Nell'intervento siano salvaguardati i caratteri ambientali preesistenti.

La progettazione dell'intervento dovrà essere estesa agli spazi di verde pubblico/privato circostanti garantendo il collegamento e l'integrazione con gli stessi. Le eventuali separazioni di proprietà dovranno essere realizzate con siepi.

Art. 69 – AMBITI DI VALORE NATURALE AMBIENTALE

Si rimanda alla disciplina dell'art.10 del PSC.

Art. 70 – ELEMENTI DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA

Le tavole di PSC e/o di POC individuano graficamente le fasce/corridoio di connessione ecologica. Le fasce/ corridoi ecologici sono comunque sempre compatibili ed attuabili nei vari ambiti di cui ai precedenti articoli:

I corridoi ecologici si prefiggono il miglioramento ambientale del territorio, secondo le seguenti modalità:

- salvaguardare i biotipi esistenti per la costituzione di una riserva di biomassa stabile;
- operare il recupero dei biotipi potenziali, contenendo separazioni, recinzioni e barriere spaziali;
- ricreare situazioni ambientali diversificate, favorendo la biodiversità;
- incentivare diversità, capacità di filtro e rigenerazione all'interno di uno stesso ambiente;
- stabilire nuove connessioni ecologiche, favorendo la continuità tra elementi, varchi e reti ecologiche diffuse;
- individuare percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici;

L'individuazione dei corridoi ecologici di livello comunale dovrà avvenire con riferimento ai seguenti aspetti ed indirizzi:

- a) localizzazione degli interventi: una prima linea preferenziale per la realizzazione dei nuovi corridoi ecologici di livello locale è rappresentata dai nuovi elementi di viabilità comunale previsti

da PSC; onde garantire l'inserimento ambientale ed estetico dei nuovi tracciati stradali deve quindi essere prevista la realizzazione di piantumazioni accessorie a bordo strada; gli interventi descritti precedentemente devono inoltre essere integrati da operazioni di riconnessione e ricucitura della rete ecologica esistente ed attualmente frammentata, con particolare attenzione alle direttrici previste nel POC.

b) modalità di realizzazione degli interventi: i corridoi ecologici dovranno essere realizzati rispettando alcune caratteristiche progettuali minime; in modo particolare ogni elemento dovrà essere costituito almeno da un filare di alberi (interdistanza pari a 5 metri) e da 2-3 file di arbusti (interdistanza pari a 50 cm). Per le operazioni di piantumazione si prevede l'adozione delle seguenti fasi di lavorazione:

lavorazione preliminare del terreno con ripuntatore;

aratura;

distribuzione di letame maturo;

erpicazione;

posa in opera di piantine di un anno in pane di terra;

pacciamatura.

Art. 71 – UNITA' DI PAESAGGIO

Si rimanda alla disciplina dell'art.14 del PSC.

Art. 72 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, all'escavazione di ogni tipo di materiali sabbiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di riserve del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere dirette alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Le attività di escavazione sono autorizzabili solo in attuazione di un P.A.E. approvato secondo le procedure indicate dalla L.R. n° 13/1978. La perforazione dei pozzi dovrà rispettare le disposizioni contenute nel D.P.R. 25.5.1988 n° 236.

Art. 73 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Costituiscono aree di interesse archeologico quelle individuate nelle tavole degli strumenti di pianificazione come aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione dei rinvenimenti e l'area compresa nel perimetro del centro urbanizzato di Roveleto.

Gli interventi di trasformazione urbanistico edilizio che prevedono attività di scavo nelle aree individuate nelle tavole del PSC come aree di segnalazione di rinvenimenti, negli ambiti soggetti a PUA individuati nel POC e nelle aree interessate da nuovi tracciati di viabilità veicolare, devono essere precedute da indagine archeologica condotta di concerto con la competente Soprintendenza.

La zona di interesse archeologica individuata in Roveleto di Cadeo, tutelata ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 Art. 142, potrà essere recintata ed utilizzata, previa manutenzione ordinaria (sfalcio erba, ecc.) ad area di sgambamento cani. L'utilizzo dell'area, in qualsiasi forma, dovrà essere preceduto dall'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica di Parma.

TITOLO V – VINCOLI

CAPO XII – FASCE DI TUTELA / ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 74 – RETICOLO IDROGRAFICO E MODALITA' DI TUTELA

Il sistema idrografico, sottoposto a specifica tutela, è rappresentato dai corsi d'acqua individuati cartograficamente nelle tavole del R.U.E.

Il PSC definisce ed articola le fasce di tutela fluviale e norma gli usi del suolo e le trasformazioni del territorio, con attenzione:

- a. alla difesa del rischio idraulico;
- b. alla salvaguardia della risorsa idrica;
- c. al mantenimento e al recupero dell'ambiente fluviale;
- d. alla conservazione dei valori paesaggistici, storici, artistici e culturali.

Le zone di tutela fluviale di cui ai seguenti articoli, costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione delle misure contenute negli assi del P.R.S.R. (Piano Regionale di Sviluppo Rurale) di recente attivazione e successive modificazioni.

Art. 75 – FASCE PAI

Fatto salvo quanto previsto dal PAI, per le aree oggetto del presente articolo valgono le seguenti disposizioni.

A) Fascia di deflusso della piena (Fascia A) Art 29 delle NTA del PAI

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento e il mantenimento delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. l);

c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al comma 3, lett. m);

d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904 n. 523;

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;

f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena,

d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;

e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

f) i depositi temporanei conseguenti e annessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;

g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art.6 comma 1, lett. m) del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;

l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata una comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

B) Fascia di esondazione (Fascia B) Art. 30 delle NTA del PAI

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invasore, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invasore in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, fatto salvo quanto previsto al art 29 comma 3, let. l delle NTA del PAI ;

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi indicati al comma 3 dell'art 29 delle NTA del PAI:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art 38 (delle NTA del PAI), espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38bis (NTA PAI);

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art 38 del D.Lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art 38 (delle NTA del PAI), espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38bis (NTA PAI);

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti

C) Fascia C di inondazione per piena catastrofica. Art. 31 delle NTA del PAI

Il PAI persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni.

In queste aree gli interventi di trasformazione del suolo non devono accrescere il grado di rischio idrogeologico connesso alla piena di riferimento di 500 anni. Inoltre la realizzazione di interventi infrastrutturali e opere in genere deve prevedere la mitigazione del rischio idraulico attraverso opportune misure compensative tra cui:

a) compensare idraulicamente la sottrazione di aree di espansione delle piene;

b) adozione di opportuni accorgimenti affinché gli interventi contribuiscano alla protezione idraulica del territorio.

Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto fra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole del piano, fino all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa in progetto, e comunque fino al raggiungimento dell'intesa di cui agli articoli 31 e 39 delle Norme del PAI finalizzata alla condivisione della valutazione del rischio, si applicano le disposizioni relative alla Fascia B.

Art. 76 – FASCIA A (PTCP). INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1. La fascia A viene definita dall'alveo che è sede prevalente, del deflusso della corrente per la piena con tempo di ritorno di 20-30 anni, ovvero che è costituito dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena. Convenzionalmente si assume come delimitazione della fascia, la porzione ove defluisce l'80% della portata con tempo di ritorno di 200 anni.
2. Nella fascia A è obiettivo prioritario perseguire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il recupero delle condizioni di equilibrio idraulico e geomorfologico dell'alveo, affinché venga favorita l'evoluzione naturale del corso d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni dei manufatti.
3. Sulla base delle caratteristiche idrauliche, morfologiche, naturalistico-ambientali e storico-culturali, tale fascia risulta suddivisa in:
 - a. Zona A1 o alveo inciso, cioè le aree interessate dal deflusso delle acque in condizioni di morbida, generalmente incise rispetto alle zone golenali. In queste zone sono ricompresi i depositi sabbiosi e/o ghiaiosi in evoluzione;
 - b. Zona A2 o alveo di piena, cioè le porzioni di alveo esterne all'alveo inciso, sede prevalente del deflusso della corrente durante la piena con ritorno di 200 anni, ovvero che è costituito dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
4. Nella fascia A sono vietate:
 - a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, escluse quelle elencate nei successivi commi del presente articolo;
 - b. sono consentiti stoccaggi provvisori temporanei di inerti conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da realizzare secondo modalità prescritte dalla convenzione;
 - c. nell'alveo inciso e per una fascia di 10 m. dallo stesso, le coltivazioni erbacee non permanenti e le coltivazioni arboree, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione ripariale autoctona lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle stesse e di riduzione della velocità della corrente;
 - d. nell'alveo inciso e per una fascia di 10 m dallo stesso, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo, l'impianto di arboricoltura da legno.
5. Nell'alveo inciso, zona A1, sono inoltre vietati:
 - a. l'uso agricolo del suolo, le attività zootecniche ed il pascolo;
 - b. le coltivazioni a pioppeto;
 - c. le estrazioni di materiale litoide, salvo che non derivino da interventi di difesa e sistemazione idraulica finalizzati alla regimazione delle acque ed alla rinaturalizzazione del corso d'acqua. Tali interventi dovranno comunque essere individuati dai Piani di Bacino e dai relativi Programmi di intervento ed essere subordinati ad autorizzazione dell'Autorità idraulica competente.
6. Nella zona A1, nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, sono ammesse opere e progetti volti alla ricostituzione degli equilibri

naturali alterati ed alla eliminazione di fattori incompatibili di interferenza antropica e in particolare:

- a. interventi finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica purché conformi ai criteri di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali;
- b. interventi di manutenzione idraulica, se previsti, anche su proposta delle Amministrazioni competenti, dall'Autorità di bacino del fiume Po, nei Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183.

Gli interventi di manutenzione idraulica possono prevedere l'asportazione di materiale litoide dagli alvei, in accordo con quanto disposto all'art. 97, lettera m) del R.D 25 luglio 1904, n. 523, se finalizzata esclusivamente alla conservazione della sezione utile di deflusso, al mantenimento della officiosità delle opere e delle infrastrutture, nonché alla tutela dell'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni interessati e alla tutela e al recupero ambientale.

Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette".

Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali. Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino con deliberazione n. 26 dell'11 dicembre 1997, come Allegato n. 4 alle Norme di attuazione del primo "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali";

- c. opere di regimazione e di difesa idraulica e interventi di sistemazione idraulica quali argini e casse di espansione. Nel caso in cui gli interventi di sistemazione dell'alveo prevedano, unitamente o meno alla realizzazione di opere, l'asportazione di materiali inerti dall'alveo inciso o di piena, il progetto deve contenere anche la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre. Qualora gli interventi non siano a carattere locale ma estesi a un tratto di dimensioni significative e comportino l'asportazione di quantità rilevanti di materiali inerti, il progetto di intervento deve valutare le condizioni di assetto morfologico, idraulico, naturalistico e paesaggistico dell'intero tronco interessato, con particolare riferimento al bilancio del trasporto solido interessante il tronco stesso;
- d. interventi di rinaturazione finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare al demanio ai sensi della L.37/94, il mancato rinnovo delle concessioni in atto non compatibili, la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea. Gli interventi devono assicurare la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e la protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata e la ridotta incidenza sul bilancio del trasporto solido del tronco fluviale interessato; qualora preveda l'asportazione di materiali inerti dall'alveo inciso o di piena, il progetto deve contenere la quantificazione dei volumi di materiale da estrarre. L'Autorità di bacino del fiume Po approva una direttiva tecnica concernente i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di rinaturazione e del loro monitoraggio e di formulazione dei Programmi triennali;
- e. parchi, riserve e/o aree di valorizzazione dell'ambiente fluviale, di carattere regionale, provinciale o comunale, prevedendo anche attrezzature mobili di supporto ad attività o usi sportivi e del tempo libero purché in condizioni di sicurezza idraulica;
- f. infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché attività di esercizio e di gestione delle stesse.

Gli interventi di cui alle lettere a., b., c., ed f., dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere ove possibile all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla Giunta regionale con del. n. 3939 del 6.09.1994.

7. Nella zona A1, nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, sono ammesse occupazioni temporanee che non riducano la capacità di portata dell'alveo e organizzate in modo da non arrecare danno o risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena e in particolare:
 - a. attrezzature per attività di studio faunistico e vegetazionale e per il rilevamento delle caratteristiche idrauliche, idrogeologiche, idrobiologiche e idro-chimiche del corso d'acqua;
 - b. infrastrutture e attrezzature per eventuali attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, se previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e/o provinciali, previa verifica di impatto ambientale;
 - c. il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca o il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché mobili e realizzate con materiali tradizionali;
 - d. piste e guadi, della larghezza massima 4,0 m., di collegamento fra le cave ubicate in golena e l'impianto di trasformazione (frantoio), nonché impianti ed attrezzature per il trasporto dei materiali estratti, purché vengano previste dagli strumenti di pianificazione di settore e sottoposti a studio di compatibilità ambientale e ripristinate le aree al termine dell'attività estrattiva;
 - e. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - f. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, esclusivamente dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storicoartistico o storico-testimoniale legati al fiume.
8. Nella zona A1, nel rispetto della legislazione vigente, se previste negli strumenti di pianificazione regionali e/o provinciali e comunque corredate da una verifica di fattibilità tecnica ed economica e di compatibilità ambientale e previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, è ammessa la realizzazione di opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di seguito elencate:
 - a. linee di comunicazioni viarie e ferroviarie;
 - b. impianti per l'approvvigionamento idrico e reti per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - c. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati;

Le strade, gli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, gli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, sono ammessi se previsti dalla pianificazione comunale e previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente.

Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti la compatibilità ambientale ed idraulica. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

Le opere devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po.

9. Nell'alveo di piena, zona A2, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente è ammessa la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali e degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, oltre agli interventi ammessi in zona A1, purché non pregiudichino la naturalità dell'ambiente fluviale e a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso ed inoltre:
 - a. impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, impianti a rete e puntuali per le comunicazioni;
 - b. opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lettere a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
 - c. variazione degli usi esistenti finalizzata alla realizzazione di attività compatibili e pienamente integrate con le caratteristiche del contesto ambientale e purché le eventuali superfici abitabili siano in sicurezza rispetto alla piena di riferimento;
 - d. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto idraulico-ambientale;
 - e. le normali pratiche agricole, purché compatibili con l'ambiente fluviale e torrentizio ed attuate con l'utilizzo di metodi di coltivazione che tendano a ridurre ed eliminare i fertilizzanti, i fitofarmaci e gli altri presidi chimici ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate, ossia con le tecniche agronomiche riportate nei Disciplinari di produzione integrata previsti dalle normative vigenti in regione Emilia-Romagna;
 - f. le attività silvicolturali che dovranno realizzarsi attraverso accorgimenti nelle modalità di impianto che possano migliorare la compatibilità ambientale, con esclusione dei tratti a rischio idraulico ed in particolare delle specifiche aree individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po negli stralci del Piano di bacino;
 - g. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo nei limiti della legislazione e regolamentazione regionale vigente;
 - h. la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 m, se strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo;
 - i. la realizzazione di capanni e ricoveri per i mezzi agricoli purché mobili e/o realizzati con materiali tradizionali;
 - j. impianti per lo sport ed il tempo libero esistenti di gestione pubblica o privata purché connessi con l'ambiente fluviale, potranno potenziare le loro attrezzature solo se realizzate nel rispetto ed armonia con il sistema ambientale ed a condizione che le superfici abitabili o agibili siano a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - k. il restauro e la ristrutturazione di rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connessi alla conduzione agricola del fondo ed alle esigenze dei soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali, nonché gli edifici dimessi dall'uso agricolo ed individuati con apposita simbologia nella tav.1 del RUE.

L'autorizzazione per gli interventi edilizi dovrà essere subordinata ad un'attenta valutazione del livello di sicurezza delle popolazioni, attraverso previsioni e prevenzioni che considerino le ipotesi di rischio idraulico;

- l. le estrazioni di materiali litoidi, se il fabbisogno non risulta altrimenti soddisfacibile e se previste dal Piano infraregionale delle attività estrattive;
 - m. gli impianti di trattamento dei materiali litoidi estratti, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa;
 - n. punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.
10. Ai terreni demaniali si applicano le disposizioni della zona A1. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale tradizionale e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale. I predetti progetti di gestione, devono essere riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, del Piano Assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del f. Po e devono contenere:
- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
 - l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
 - l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti (U.E.) 2078/92 e 2080/92 e successive modificazioni.

11. Sono ammessi gli interventi rivolti alla mitigazione del rischio idraulico ed alla riqualificazione di aree naturali degradate, se progettati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica emanati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.
12. I Comuni, singoli o riuniti in consorzio, in sede di formazione dei rispettivi Strumenti Urbanistici o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione di apposite varianti agli stessi, possono individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti non compatibili, siti nelle Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al

demanio pubblico libere da immobili purché gli stessi non siano censiti o individuati di valore storico, artistico e testimoniale.

13. Relativamente alle tutele in materia di aree non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti occorre fare riferimento agli artt. 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5 del PTCP vigente .

Art. 77 – FASCIA B (PTCP). ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI BACINI E CORSI D'ACQUA

1. La fascia B rappresenta la porzione di territorio esterna alla fascia A interessata da inondazioni al verificarsi dell'evento di piena con tempo di ritorno di 200 anni; il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena indicata, ovvero fino alle opere idrauliche di contenimento esistenti.

La fascia B delimitata su base idraulica è stata integrata considerando anche:

- a. le aree sedi di potenziale riattivazione di forme fluviali relitte non fossili, cioè ancora correlate dal punto di vista geomorfologico, paesaggistico ed ecosistemico alla dinamica fluviale che le ha generate;
 - b. le aree di elevato pregio naturalistico-ambientale e quelle di interesse storico, artistico, culturale, strettamente collegate all'ambito fluviale.
2. Nella fascia B è obiettivo prioritario mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, conservare e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale.

Il Piano assume quindi l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e rinaturazione, che favoriscano:

- a. la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali e il ripristino di ambienti umidi naturali;
 - b. il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, allo scopo di ripristinare, ove possibile, gli equilibri ambientali e idrogeologici;
 - c. il recupero dei territori perifluviali ad uso naturalistico e ricreativo.
3. I Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici, devono rispettare i seguenti indirizzi:
 - a. contenere la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
 - b. favorire l'integrazione nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
 - c. favorire la destinazione prevalente ad aree a primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica e ambientale.
 4. Sulla base dell'effettivo uso del suolo, il Comune ha provveduto, in sede di adeguamento al presente Piano, ad articolare la fascia B in due zone omogenee per finalità e prescrizioni.

Individuano quindi:

- a. la zona B2 di recupero ambientale del sistema fluviale e la zona B3 ad elevato grado di antropizzazione, avvalendosi anche degli elaborati di analisi in allegato al PTCP ("Carta dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua della provincia" e "Carta della destinazione del suolo e della tutela culturale-ambientale dei corsi d'acqua della provincia").

5. Le zone B2 e B3 saranno disciplinate come indicato ai successivi commi.
6. Nelle zone B2 e B3 sono vietati:
 - a. interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari e contestuale aumento delle capacità di invaso in aree idraulicamente equivalenti, nel contesto di influenza, di pari o migliore funzionalità;
 - b. interventi e strutture, in presenza di argini, che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini stessi.
7. Gli interventi ammessi devono comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
8. Relativamente alle tutele in materia di aree non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti occorre fare riferimento agli artt. 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5 del PTCP vigente .

Zona B1: conservazione del sistema fluviale

1. Nel territorio comunale non sono state individuate zone B1 di conservazione del sistema fluviale in quanto non sono stati individuati gli elementi caratterizzanti delle stesse quali::
 - a. i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, di natura ripariale e non, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi di vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali o da interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi;
 - b. i terreni privi di copertura vegetazionale e interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, essenze igrofile e mesofile, con particolare riferimento agli ecosistemi tipici dei sistemi fluviali;
 - c. i terreni interessati da pratiche agricole ricompresi in una delle sopra citate zone.

Zona B2: recupero ambientale del sistema fluviale

1. Sono definite come zone B2 di recupero ambientale del sistema fluviale le aree in cui è previsto un ripristino, più o meno graduale, di condizioni di degrado, al fine di mantenere e/o ampliare la fascia di protezione fluviale interessata da esondazioni, attraverso la creazione, la riattivazione, la ricostituzione o l'ampliamento di ambienti umidi e a vegetazione spontanea. In tale contesto rientrano inoltre le aree caratterizzate da un uso del suolo non compatibile con l'ambiente fluviale, da rinaturalizzare attraverso progetti di tutela e valorizzazione, che valutino tutte le condizioni di fattibilità degli interventi previsti.
2. Sono delimitate come zone B2:
 - a. le aree interessate dalle attività estrattive, attualmente non recuperate e/o ripristinate, o il cui recupero è stato attuato non compatibilmente all'ambiente fluviale;
 - b. le aree interessate dagli impianti di trasformazione degli inerti e delle relative pertinenze;
 - c. i terreni abbandonati dalle attività agricole e zootecniche;
 - d. le aree esterne al territorio urbanizzato, così come perimetrato ai sensi dell'art.13 della previgente L.R. 7 dicembre 1978 n.47 e sue successive modifiche ed integrazioni, attualmente in abbandono, aventi le caratteristiche delle zone D e delle zone F con specifica destinazione ad uso tecnologico e militare;

- e. le aree interessate da fenomeni di dissesto e di instabilità.
-
- 3. Nelle zone B2 sono ammessi:
 - a. tutti gli interventi ammessi nelle zone A1, A2 e B1;
 - b. interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, se definito ammissibile dal POC o dal RUE , comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
 - c. interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, se definito ammissibile dal POC o dal RUE, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - d. interventi di riqualificazione ambientale con finalità turistico-ricreative;
 - e. gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - f. gli impianti di trasformazione degli inerti se ritenuti compatibili

Zona B3: ad elevato grado di antropizzazione

- 1. Sono definite come zone B3 ad elevato grado di antropizzazione, le aree in cui è possibile perseguire il mantenimento dei caratteri attuali e la preservazione dello stato o destinazione d'uso del suolo, anche se non pienamente compatibile con il sistema fluviale.
- 2. Sono delimitate come zone B3:
 - a. le aree interne al territorio urbanizzato come tale perimetrato, ai sensi della previgente L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b. le aree esterne al territorio urbanizzato inteso come sopra, attualmente edificate in particolare si comprendono le zone di completamento nonché le zone aventi le caratteristiche proprie delle zone C o D e le zone aventi le caratteristiche proprie delle zone F o G, ai sensi del 4° comma dell'art.13 della previgente L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - c. le aree esterne al territorio urbanizzato ai sensi della precedente L.R. 7 dicembre 1978 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, attualmente non edificate e destinate ad un uso agricolo del suolo.
- 3. Nelle zone B3 sono ammessi:
 - a. tutti gli interventi ammessi nelle zone A1, A2 e B2;
 - b. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, se definite ammissibili dal POC o dal RUE, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - c. interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica e edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Il Sindaco, previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, ha

facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica e edilizia comunale ed in coerenza con i programmi medesimi.

4. La realizzazione degli interventi ammessi in questa zona è consentita purché vengano rispettati i seguenti indirizzi:
 - a. favorire la massima coerenza possibile tra l'assetto delle nuove aree da edificare e il sistema fluviale e paesaggistico locale;
 - b. favorire la destinazione prevalente della zona ad aree a prioritaria funzione idraulica e di tutela naturalistica ed ambientale, prevedendo destinazioni che ne migliorino le caratteristiche;
 - c. effettuare opere di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, purché in condizioni di sicurezza idraulica;
 - d. effettuare nuovi impianti di vegetazione con essenze caratteristiche dei luoghi.

Art. 78 - FASCIA C (PTCP). RISPETTO DELL'AMBITO FLUVIALE

1. E' definita come fascia C di rispetto dell'ambito fluviale il territorio interessato da inondazioni per eventi di piena eccezionali. Si assume come portata di riferimento la massima piena storicamente registrata, se corrispondente ad un tempo di ritorno superiore ai 200 anni, o in assenza di essa, la piena con tempo di ritorno di 500 anni.
La delimitazione di tale zona ricomprende, per i corsi d'acqua arginati, l'area interessata dalle altezze idriche corrispondenti alla quota di tracimazione degli argini, o dalle altezze idriche ottenute calcolando il profilo idrico, senza tenere conto di argini.
2. La fascia C è articolata in due zone omogenee per finalità e prescrizioni, in cui valgono le disposizioni del presente articolo:
 - a. C1 zona extrarginale o protetta da infrastrutture lineari;
 - b. C2.1 zona non protetta da difese idrauliche.
 - c. C2.2 zona non protetta da difese idrauliche con finalità di potenziamento dei corridoi ecologici
1. Nella fascia C è vietata la nuova localizzazione e/o l'ampliamento di industrie chimiche e petrolchimiche.
2. Per le attività a rischio esistenti e/o previste da strumenti di pianificazione nazionale, regionale e infraregionale, alla data di approvazione del presente Piano, quali industrie chimiche e petrolchimiche, andranno richiesti e previsti particolari accorgimenti tecnico-costruttivi in grado di mitigarne il rischio idraulico. Andranno favoriti incentivi di natura economico-finanziaria per tali attività ai fini di una loro eventuale ubicazione in aree non a rischio di inondazione.
5. Il Comune prima di individuare nuove attività a rischio nelle zone C1 dovrà verificare e dimostrare l'impossibilità di individuarle in zone esterne agli ambiti di pertinenza fluviale.
6. Nella fascia C sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle zone A1, A2, B2, B3 e tutte le attività compatibili con un razionale uso del suolo, purché non comportino alterazioni dell'equilibrio idrogeologico delle acque superficiali e sotterranee o modificazioni rilevanti dei caratteri geomorfologici del territorio. L'uso del suolo dovrà essere regolamentato allo scopo di favorire:
 - a. la salvaguardia degli elementi naturali presenti;
 - b. l'ampliamento delle aree di naturale espansione fluviale;
 - c. il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica della rete idrografica principale e secondaria.

7. Nella zona C2.1 e C2.2 non sono ammesse le seguenti opere di rilevanza urbanistico-territoriale, pubbliche e non, peraltro consentite nella zona C1 se subordinate a verifiche di accettabilità del rischio idraulico e di compatibilità ambientale, secondo la L.R.9/99 e il DPR 2 settembre 1999 n°348 e realizzate con particolari accorgimenti tecnico-costruttivi in grado di mitigarne il rischio idraulico:
 - a. aree residenziali, artigianali, produttive e sportivo-ricreative con superficie territoriale complessiva superiore a 5000 m²;
 - b. linee di comunicazione, di livello quantomeno provinciale, aeroporti ed eliporti civili;
 - c. linee elettriche ad alta tensione;
 - d. infrastrutture tecnologiche di rilevanza provinciale, quali ad esempio depuratori con potenzialità >10.000 ab./eq., centrali termoelettriche e policombustibili;
 - e. ospedali e luoghi di cura con più di 100 posti letto;
 - f. impianti di lavorazione degli inerti;
 - g. cimiteri.

Per tali opere sarà possibile prevedere l'adeguamento di infrastrutture viarie in grado di mitigare gli impatti dovuti al trasporto.

8. Relativamente alle tutele in materia di aree non idonee alla localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti occorre fare riferimento agli artt. 36.1, 36.2, 36.3, 36.4, 36.5 del PTCP vigente .

Nelle zone C2.2 oltre agli interventi previsti al precedente punto 7 sono incentivati:

- il mantenimento ed il miglioramento della copertura vegetale esistente;
- il miglioramento e la messa dimora di elementi che possano favorire il potenziamento dei corridoi ecologici presenti e costituire punti nodali per la futura progettazione di una rete ecologica extraurbana ed urbana;
- la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali e il ripristino di ambienti umidi naturali

Art. 79 – ZONA DI TUTELA DI VALENZA COMUNALE – POTENZIAMENTO DEL CORRIDOIO ECOLOGICO FLUVIALE

1. Nella zona D costituiscono obiettivi prioritari:
 - a. il miglioramento e la ricostruzione della copertura vegetale in prossimità dei corridoi fluviali;
 - b. la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale.
 - c. la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali e il ripristino di ambienti umidi naturali;
 - d. il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, allo scopo di ripristinare, ove possibile, gli equilibri ambientali e idrogeologici;
 - e. il recupero dei territori perifluviali ad uso naturalistico e ricreativo;
 - f. il miglioramento delle formazioni boschive presenti da attuarsi con interventi di sfollo, estirpo delle specie alloctone invasive, riforestazione, pulizia e taglio (di pulizia, di conversione all'alto fusto ecc.);
 - g. l'individuazione di punti a maggiore valenza ambientale quali nodi portanti della rete ecologica.

1. Nella zona D sono vietati:
 - a. aree residenziali, artigianali, produttive;
 - b. l'utilizzazione agricola intensiva;

- c. i rimboschimenti monospecifici;
- d. l'arboricoltura da legno da opera in coltura specializzata;
- e. l'impiego di essenze alloctone;
- f. il ripopolamento e la messa in libertà di specie animali allevate a scopi economici o per altri scopi.

2. Nella zona D sono altresì favoriti ed incentivati:

- la messa a dimora di siepi arborate, arbustive ed arboreo arbustive;
- la messa a dimora di filari doppi e semplici;
- il miglioramento dello stato dei fontanili presenti, attivi e/o parzialmente attivi;
- la progettazione di zone umide ed il miglioramento delle condizioni presenti di maceri e di bacini artificiali ad uso irriguo quali laghi e canali;
- la rinaturalizzazione del reticolo idrico minore;
- la nuova messa a dimora di elementi del paesaggio lineari (siepi filari fasce arborate e/o arbustate) e non (alberi isolati, nuclei arborati o arbustati sempre plurispecifici, boschetti, boschi ecc.);
- il mantenimento ed il miglioramento della copertura vegetale esistente;
- il miglioramento e la messa dimora di elementi che possano favorire il potenziamento dei corridoi ecologici presenti e costituire punti nodali per la futura progettazione di una rete ecologica extraurbana ed urbana;

Art. 80 – ZONA E FASCIA DI INTEGRAZIONE DELL'AMBITO FLUVIALE – ALVEO RIO FONTANA E CANALE BOSCO

Sono ricomprese nella zona E alveo del Rio Fontana e Canale Bosco:

- alveo di morbida, cioè le aree interessate dal deflusso delle acque in condizioni di morbida, generalmente incise rispetto alle zone golenali. In queste zone sono ricompresi i depositi sabbiosi e/o ghiaiosi in evoluzione;
- alveo di piena, cioè le porzioni di alveo esterne all'alveo inciso, sede prevalente del deflusso della corrente durante le piene, ovvero che è costituito dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- alveo di piena con valenza naturalistica, cioè:
 - i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, di natura ripariale e non;
 - i terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, con particolare riferimento agli ecosistemi fluviali tipici;

4. Nella zona di alveo sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, escluse quelle elencate nei successivi commi del presente articolo;
- l'apertura di discariche pubbliche e private, di qualsiasi tipo, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di rottamazione e per lo smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere, con esclusione di quelli temporanei di inerti conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da realizzare secondo modalità prescritte dalla convenzione;
- nell'alveo inciso e per una fascia di 10 m dallo stesso, le coltivazioni erbacee non permanenti e le coltivazioni arboree, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione ripariale autoctona lungo le sponde dell'alveo inciso, avente

- funzione di stabilizzazione delle stesse e di riduzione della velocità della corrente;
- nell'alveo inciso e per una fascia di 10 m dallo stesso, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo, l'impianto di arboricoltura da legno.

Nell'alveo inciso, sono inoltre vietati:

- l'uso agricolo del suolo, le attività zootecniche ed il pascolo;
- le coltivazioni a pioppeto;
- le estrazioni di materiale litoide, salvo che non derivino da interventi di difesa e sistemazione idraulica finalizzati alla regimazione delle acque ed alla rinaturalizzazione del corso d'acqua. Tali interventi dovranno essere subordinati ad autorizzazione dell'Autorità idraulica competente.

Nella zona di alveo inciso, nel rispetto della legislazione vigente, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, sono ammesse opere e progetti volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione di fattori incompatibili di interferenza antropica e in particolare:

- a. interventi finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica purché conformi ai criteri di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali; Tali interventi dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere ove possibile all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla Giunta regionale con delibera n. 939 del 6.11.1994
- b. interventi di manutenzione idraulica
 - a. opere di regimazione e di difesa idraulica e interventi di sistemazione idraulica quali argini e casse di espansione.
 - b. interventi di rinaturazione finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, il mancato rinnovo delle concessioni in atto non compatibili, la riattivazione o la ricostituzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea
 - c. aree di valorizzazione dell'ambiente fluviale, di carattere comunale, prevedendo anche attrezzature mobili di supporto ad attività o usi sportivi e del tempo libero purché in condizioni di sicurezza idraulica.

xxxxxx

Gli interventi di cui alle lettere a., b., c., d. dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere ove possibile all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla Giunta regionale con del. n. 3939 del 6.09.1994.

Art. 81 - ZONA E FASCIA DI INTEGRAZIONE DELL'AMBITO FLUVIALE – RECUPERO AMBIENTALE ALVEO RIO FONTANA E CANALE BOSCO

1. Nella zona F costituiscono obiettivi prioritari:
 - a. il miglioramento e la ricostruzione della copertura vegetale in prossimità dei corridoi fluviali;
 - b. la conservazione e il miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale.
 - c. la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali e il ripristino di ambienti umidi naturali;
 - d. il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea, allo scopo di ripristinare, ove possibile, gli equilibri ambientali e idrogeologici;
 - e. il recupero dei territori perifluviali ad uso naturalistico e ricreativo;

- f. il miglioramento delle formazioni boschive presenti da attuarsi con interventi di sfollo, estirpo delle specie alloctone invasive, riforestazione, pulizia e taglio (di pulizia, di conversione all'alto fusto ecc.);
- g. l'individuazione di punti a maggiore valenza ambientale quali nodi portanti della rete ecologica.

3. Nella zona F sono vietati:

- a. aree residenziali, artigianali, produttive;
- b. l'utilizzazione agricola intensiva;
- c. i rimboschimenti monospecifici;
- d. l'arboricoltura da legno da opera in coltura specializzata;
- e. l'impiego di essenze alloctone;
- f. il ripopolamento e la messa in libertà di specie animali allevate a scopi economici o per altri scopi.

4. Nella zona F sono altresì favoriti ed incentivati:

- la messa a dimora di siepi arborate, arbustive ed arboreo arbustive;
- la messa a dimora di filari doppi e semplici;
- il miglioramento dello stato dei fontanili presenti, attivi e/o parzialmente attivi;
- la progettazione di zone umide ed il miglioramento delle condizioni presenti di maceri e di bacini artificiali ad uso irriguo quali laghi e canali;
- la rinaturalizzazione del reticolo idrico minore;
- la nuova messa a dimora di elementi del paesaggio lineari (siepi filari fasce arborate e/o arbustate) e non (alberi isolati, nuclei arborati o arbustati sempre plurispecifici, boschetti, boschi ecc.);
- il mantenimento ed il miglioramento della copertura vegetale esistente;
- il miglioramento e la messa dimora di elementi che possano favorire il potenziamento dei corridoi ecologici presenti e costituire punti nodali per la futura progettazione di una rete ecologica extraurbana ed urbana;

Art. 82 - LIVELLI DI RISCHIO AREE INONDABILI

Lo studio idraulico allegato al presente piano individua i diversi livelli di rischio delle aree inondabili ricadenti all'interno dei centri edificati nelle fasce A e B secondo le seguenti classi;

moderato (R1): per il quale sono possibili danni sociali o economici marginali;

medio (R2): per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio-economiche;

elevato (R3): per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio-economiche, danni al patrimonio culturale;

molto elevato (R4): per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici ed alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale.

Le aree caratterizzate da un livello di rischio R1, R2 ed R3 possono ritenersi generalmente in condizioni di compatibilità.

Gli interventi nelle zone R1, R2 ed R3 dovranno essere realizzati con tutte le prescrizioni necessarie per la mitigazione del rischio al fine di garantire la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale:

Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

A1) realizzare le superfici abitabili, le aree sede di processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento, evitando in particolare le realizzazioni di piani interrati;

A2) realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna, disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;

A3) progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;

A4) progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;

A5) favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

B1) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;

B2) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;

B3) fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.

Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:

C1) uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena centennale aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;

C2) vie di evacuazione situate sopra il livello di piena centennale.

Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.

Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

Le classi di rischio riscontrate nell'esame delle aree esondate sono strettamente connesse con le destinazioni d'uso individuate nel PRG vigente. Nel caso in cui l'amministrazione comunale intenda modificare con apposita variante urbanistica le attuali destinazioni d'uso, si dovrà redigere un'apposita variante di valutazione del rischio idraulico in quanto variando le classi di danno atteso, connesse con le destinazioni d'uso del territorio potrà variare la classe di rischio pur mantenendosi inalterata la pericolosità (P) del sito.

Per quanto riguarda le zone R1 ed R2 l'edificazione dovrà essere condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

A)- Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- 1-Di norma è vietata la costruzione di strutture interrate utilizzabili anche come spazi accessori tipo cantine ed autorimesse. Le strutture interrate potranno essere utilizzate solo se verrà garantita la perfetta tenuta all'acqua mediante appositi accorgimenti costruttivi e l'utilizzo di idonei materiali idrofughi.
- Si dovranno assumere tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'allagamento delle strutture interrate.
- 2-realizzare le aperture delle parti degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna e disporre che gli ingressi degli edifici non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- 3- progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da eliminare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- 4- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;

- 5- favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne favoriscano l'accumulo.

A1)- Misure minime atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

- 1- opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- 2- opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- 3- fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesi.

A2)- Misure per facilitare l'evacuazione di persone e di beni in caso di inondazione:

- 1- uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena duecentennale aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- 2- vie di evacuazione situate sopra il livello di piena duecentennale.

A3)- Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.

A4)- Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto dell'acqua.

B) Nelle aree oggetto di trasformazioni urbanistiche poste all'interno delle zone soggette a valutazione di rischio idraulico, valgono le seguenti prescrizioni:

B1) Nuovi Edifici:

- Altezze: i nuovi edifici devono avere il primo solaio abitabile alla quota pari a livello idrico massimo individuato per la zona d'edificazione. Andranno pertanto modificate ed adeguate alle presenti prescrizioni relative alle altezze degli edifici ed alla visuale libera.
- Recinzioni e sistemazioni del terreno all'interno dei lotti edificabili:
Le nuove recinzioni da realizzarsi in cls od in muratura leggermente armata di spessore non inferiore a cm. 20 per il cls e cm.25 per la muratura dovranno avere un'altezza massima non superiore a cm. 70 rispetto allo spiccatto del marciapiede. Il dislivello tra la recinzione e la quota d'ingresso dei fabbricati, nel caso essa sia posta ad un'altezza superiore rispetto alla recinzione, potrà essere colmato con terreno avente una pendenza non superiore al 15%. Sul terreno, in vicinanza della recinzione, dovranno essere piantate, anche nel caso in cui siano poste in opera cancellate, essenze di tipo tappezzante con ramificazioni pendenti all'esterno in gradi di diminuire gli impatti visivi delle recinzioni stesse o arbusti sempreverdi tipo: hydrangea ortensia o similari.

B2) Fabbricati Esistenti:

- Interventi sui fabbricati esistenti:
- Zona Residenziale:
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Gli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o al massimo entro il 20% della SU. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non sarà possibile l'adeguamento della quota, si dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.

- Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della SU. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovrà avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione;
- Zona Produttiva:
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Gli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della S.u.l. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non può adeguare la quota, dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della S.u.l. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovrà avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione;

- Edifici in Zona agricola:
- Edifici agricoli:
- Non aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Gli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della S.u.l. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non può adeguare la quota, dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della S.u.l. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovrà avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione;
- Aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Gli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della S.u.l. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non può adeguare la quota, dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.

- Edifici non più connessi all'attività agricola:
- Non aventi valore storico architettonico testimoniale
- Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
- Gli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della S.u.l. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non può adeguare

- la quota, dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
- Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione oltre il 20% della S.u.l. esistente e o con demolizione e ricostruzione, dovrà avere il primo solaio abitabile alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione;
 - Aventi valore storico architettonico testimoniale
 - Gli interventi di recupero senza cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi;
 - Gli interventi di ristrutturazione senza cambio di destinazione o massimo entro il 20% della S.u.l. esistente, nel caso in cui le altezze interne lo consentano, dovrà essere previsto l'innalzamento del primo solaio abitabile fino alla quota pari al livello idrico massimo individuato per la zona di edificazione. Se non può adeguare la quota, dovrà sottoscrivere un Atto unilaterale d'obbligo di cui al Modello Allegato.
 - Prescrizioni generali afferenti gli edifici non più connessi all'attività agricola:
 - Per gli edifici non più connessi all'attività agricola, aventi o non aventi valore storico architettonico testimoniale, nel caso di interventi di ristrutturazione con innalzamento della quota del primo solaio abitabile o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, si dovrà prevedere una modellazione del terreno tale da raccordarsi con le quote del terreno circostante e la pendenza non dovrà superare il 10%;
 - Per gli edifici non più connessi all'attività agricola, aventi o non aventi valore storico architettonico testimoniale, compresi nelle aree individuate con Rischio R1 e R2, è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda le zone R3 l'edificazione dovrà essere condizionata al rispetto delle prescrizioni: indicate per le zone R1 e R2 ad eccezione del punto A) che viene così riformulato:

A)- Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- 1- E' vietata la costruzione di qualsiasi struttura interrata.
- 2- Gli ingressi degli edifici non dovranno essere perpendicolari al flusso principale della corrente;
- 3- Progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da eliminare allineamenti di lunghezza superiore a ml. 50,00 nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- 4 Progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di strutture trasversali alla corrente principale superiori a ml.3000;
- 5- Favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne favoriscano l'accumulo.
- 6- Le fognature nere o miste dovranno essere dotate di valvole di non ritorno che si dovranno azionare automaticamente in caso di piena.

Le presenti prescrizioni valgono anche per tutti gli edifici che non hanno ancora ottenuto il certificato di agibilità.

Il presente articolo, integra tutti gli articoli delle presenti N.T.A. aventi per oggetto trasformazioni urbanistiche, interventi edilizi, indici edilizi e definizioni urbanistiche.

Art. 83 - ZONE SOGGETTE A P.A.E.

Le attività relative alla coltivazione di cave e torbiere sono disciplinate dall'apposito Piano Infraregionale delle Attività Estrattive P.I.A.E. e dalle norme della L.R.18/7/1991 n. 17 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla circolare regionale n°4402/191 del 10/06/92 “Criteri per la formazione dei piani infra regionali e comunali delle attività estrattive”.

CAPO XIII - CLASSIFICAZIONE SISMICA

Art. 84 - VIGILANZA SU OPERE E COSTRUZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Gli interventi edilizi dovranno recepire le disposizioni contenute nella L.R.n.19 del 30.10.2008 “Norme per la riduzione del rischio sismico”

TITOLO VI - DOTAZIONE DEL VERDE

CAPO XIV - REGOLAMENTO DEL VERDE

Art. 85 - REGOLAMENTO DEL VERDE

Verde pubblico e privato: progettazione e gestione

1 – Oggetto

le seguenti norme disciplinano la tutela e valorizzazione del verde sul territorio comunale, attraverso la regolamentazione della progettazione, manutenzione e gestione dello stesso.

In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica

2 – Progettazione di nuovi impianti e interventi di recupero e/o riqualificazione

Tutti gli interventi di progettazione e recupero di spazi a verde previsti all'interno del centro urbano (piantagioni stradali, arredo dei giardini pubblici e privati, schermi visivi, ecc.) e nelle zone agricole (sistemazione di barriere frangivento, siepi riparali, ecc.) dovranno di massima usare piante autoctone o naturalizzate (vedi elenco indicativo in Tabella VI), in quanto queste ultime consentono una migliore integrazione nel paesaggio, offrendo inoltre garanzie di un maggior adattamento ai terreni, all'andamento pluviometrico e una minor suscettibilità alle fitopatie; la piantagione di piante esotiche e varietà ornamentali è comunque sempre ammessa purché queste ultime contribuiscano all'arricchimento del quadro paesaggistico, integrando armonicamente le essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate; in ogni caso la scelta delle piante esotiche e delle diverse varietà ornamentali dovrà essere opportunamente valutata tenendo conto del loro adattamento alle condizioni climatiche e pedologiche della zona oggetto di intervento.

Interventi edilizi

Qualora l'intervento edilizio oggetto di Permesso di Costruire o SCIA (nei casi previsti dalle norme tecniche di settore) comporti mutamenti della vegetazione esistente, la pratica edilizia deve essere corredata del progetto della sistemazione a verde redatto da tecnico abilitato (agronomo, forestale, biologo, tecnico agrario, architetto paesaggista, altre figure di provata competenza - a seconda della tipologia e dimensione dell'intervento) che preveda:

- tavola dello stato di fatto con indicazione della vegetazione esistente e di altri elementi e aspetti ambientali significativi nell'area di progetto e nell'intorno
- tavola di progetto della sistemazione a verde (planimetria a scala minima 1:200), con indicate le specie arboree ed arbustive proposte (in riferimento all'elenco indicativo in Tabella V1), le relative caratteristiche dimensionali, distanze e sestri d'impianto, gli impianti di irrigazione (ed eventuali altri impianti quali illuminazione)
- relazione illustrativa delle scelte progettuali relative al verde

Interventi urbanistici

Similmente al punto precedente, i progetti di interventi urbanistici devono prevedere:

- tavola dello stato di fatto con indicazione della vegetazione esistente e di altri elementi e aspetti ambientali significativi nell'area di progetto e nell'intorno
- tavola di progetto della sistemazione a verde (planimetria a scala minima 1:200), con indicate le specie arboree ed arbustive proposte (in riferimento all'elenco indicativo in Tabella V1), le relative caratteristiche dimensionali, distanze e sestri d'impianto, gli impianti di irrigazione (ed eventuali altri impianti quali illuminazione)
- relazione illustrativa dell'intervento con dettaglio delle scelte progettuali relative al verde
- piano di gestione decennale del verde sia di progetto che preesistente
- piano decennale di monitoraggio dei risultati attesi, con verifica degli eventuali effetti indesiderati e previsione delle azioni di correzione.

Il progetto deve essere eseguito nei tempi e secondo le prescrizioni dell'amministrazione comunale, la quale potrà disporre, altresì, che le opere, in tutto o in parte, siano realizzate prima dell'intervento edilizio. La comunicazione del completamento dei lavori deve pervenire al comune entro i termini indicati nell'atto abilitativo.

3- Nuovi impianti in ambito urbano (alberature stradali, siepi e aiuole spartitraffico,)

La progettazione deve tendere alla minor manutenzione attraverso la scelta delle specie di volta in volta più adatte allo scopo dell'intervento, in riferimento all'elenco indicativo in tabella V1, prevedendo le eventuali opportune lavorazioni agronomiche di preparazione del terreno, seguendo le indicazioni di impianto dettate dalla "regola d'arte", e prevedendo piantine di età e caratteristiche dimensionali adeguate (indicativamente di almeno 1 - 2 anni di età) e modalità di fornitura adatte.

La progettazione deve altresì tendere alla costruzione del sistema del verde urbano, come da obiettivo del piano, favorendo il collegamento con altre formazioni esistenti quando possibile.

Di norma, le progettazioni stradali devono essere corredate di un progetto esecutivo per l'impianto del verde con previsione di opportuni:

- a) impianto di irrigazione o presa idrica
- b) tubi di aerazione
- c) tubi di drenaggio
- d) protezioni verticali ed orizzontali

4- Gestione e manutenzione del verde urbano pubblico e privato

La gestione del verde con funzione non produttiva, sia pubblico sia privato, deve tendere a criteri ecologici, attraverso:

- riduzione al minimo dell'utilizzo di fitofarmaci con preferenza degli interventi di lotta integrata e/o biologica
- riduzione delle potature alla reale necessità per ripristino delle condizioni di sicurezza (riequilibrio chioma per ridare stabilità alla pianta, rimonda dal secco) e/o di ripristino delle condizioni fisiologiche ottimali per la pianta
- riduzione degli abbattimenti alle sole motivazioni di rischio stabilità dell'albero, scelte progettuali giustificate (errori nel sesto d'impianto originario,)

Nel particolare:

Abbattimenti

1. L'abbattimento delle alberature con diametro maggiore di cm 20 misurato all'altezza di m 1,30 da terra e con circonferenza maggiore di cm 60, fatta eccezione per gli interventi per la produzione industriale e per gli alberi da frutto, deve essere comunicato all'amministrazione comunale, e nella comunicazione vanno indicati i motivi della richiesta di abbattimento.
2. L'amministrazione comunale potrà avvalersi eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione.
3. L'abbattimento delle alberature può essere eseguito dopo il nulla-osta da parte dell'amministrazione comunale.
4. Le piante abbattute devono essere sostituite con esemplari a pronto effetto le cui dimensioni devono avere correlazione con le piante abbattute e vanno indicate nella comunicazione (in ragione di due piante per ogni abbattimento).
5. Il nuovo impianto deve avvenire nell'area interessata all'abbattimento; qualora ciò non fosse possibile, la pianta sarà sistemata sul suolo pubblico a cura e spese del titolare dell'abbattimento.
6. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 7
7. Nelle zone urbane ed extraurbane è altresì vietato estirpare filari di alberature ad alto fusto.
8. I filari rilevati in ambito rurale di lunghezza superiore ai 20 m non possano essere manomessi; eventuali interventi manutentivi e relativi alla messa in sicurezza delle singole piante, devono essere descritti in una relazione tecnica che ne motivi l'opportunità/necessità che viene trasmessa all'ufficio tecnico comunale per approvazione (nulla-osta come per abbattimenti)
9. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 20 cm. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta dell'amministrazione comunale ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

5 - Criteri per la progettazione di nuove aree verdi (anche compensative di opere)

1. alle funzioni sociali (sportivo.ricreative,) assegnate all'area, la progettazione deve assicurare l'associazione di funzioni ecologiche, con particolare attenzione all'incremento della biodiversità, in termini di specie e di ambienti, nel rispetto delle peculiarità del sito,

2. in relazione al punto 1 la progettazione deve tendere a formare il maggior numero possibile di ambienti, microambienti ed habitat diversificati (siepi arboreo arbustive polispecifiche, macchie di vegetazione, alternanza di radure-bosco)
3. sempre in relazione al punto 1 la progettazione deve tendere alla formazione di connessioni tra l'area in progetto e gli ambienti naturali ed elementi verdi esistenti nell'intorno
4. la scelta delle specie arboree ed arbustive, tra quelle autoctone indicate nella tabella V1, deve corrispondere a quelle che potenzialmente potrebbero spontaneamente svilupparsi nell'ambiente progettato, in relazione alle caratteristiche podologiche del terreno e microclimatiche del sito
5. è consentito l'impianto di specie esotiche qualora particolari esigenze dell'intervento lo richiedano (es. specie per particolari funzioni quali contenimento scarpate,) o per scopi ornamentali, esplicitati e giustificati nel progetto, sempre nel rispetto dei criteri di riduzione della manutenzione e degli interventi fitosanitari (particolare attenzione nella valutazione di impianti di conifere)
6. la densità delle piante dipenderà di conseguenza dalla tipologia di ambienti creati, dovrà comunque essere prevista una copertura arboreo/arbustiva minima del 50%, con densità minima di 1 pianta / 50mq
7. il progetto specifico dell'area verde (o del sistema verde di un'area di progetto) deve prevedere un piano di gestione almeno decennale, predisposto da professionista titolato, con dettaglio delle cure per i primi cinque anni
8. il progetto specifico deve altresì prevedere un piano di monitoraggio decennale, con cadenza controlli definita, dei risultati ottenuti ed eventuali effetti non previsti
9. l'indicazione per le dimensioni delle piante di nuovo impianto sono di almeno due anni di età per le arboree, di almeno un anno di età per le arbustive, a meno di progetti specifici (sempre a firma di professionista titolato) giustificativi di scelte diverse
10. per la realizzazione di formazioni lineari quali siepi arboreo-arbustive strutturate si prevedono le seguenti misure minime: 5m di profondità, con indicazione di lunghezza minima di 25m al fine di assicurare continuità al corridoio
11. le aree verdi realizzate a compensazione di opere sul territorio, devono seguire i criteri di progettazione sopra elencati
12. per la realizzazione di opere di mitigazione di impatti sonori o visivi, quali barriere a verde, i criteri progettuali devono tendere a quelli sopra elencati, in particolare nella scelta delle specie, nel rispetto della garanzia della funzione primaria assegnata all'opera

6 - Norme tecniche da osservare in sede di occupazione o in esecuzione di lavori sul suolo pubblico

1. I soggetti autorizzati ad occupare gli spazi a verde pubblico e le aree in prossimità di piante (aree di proiezione al suolo della chioma), anche temporaneamente, e coloro che vi eseguono lavori, devono osservare le norme tecniche contenute nell'allegato 2.
2. Le autorizzazioni sono rilasciate previo parere del responsabile del servizio del verde pubblico.

7 - Sanzioni

1. L'inosservanza alle precedenti disposizioni, quando il fatto non è previsto da altre norme di legge o regolamenti, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di 100 Euro ed un massimo di 1000 Euro; i criteri per la determinazione dell'importo della sanzione saranno stabiliti con ordinanza del sindaco secondo i principi fissati dalla legge n. 689 del 24.11.1981.

TABELLA VI

ELENCO INDICATIVO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE UTILIZZABILI PER GLI IMPIANTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE SUL TERRITORIO DI CADEO

AUTOCTONE O NATURALIZZATE

Acer campestre	acero campestre
Aesculus hippocastanum	ippocastano
Alnus glutina	ontano nero comune
Amelanchier ovalis	pero corvino
Berberis vulgaris	crepino
Carpinus betulus	carpino bianco
Corylus avellana	nocciolo
Cornus mas	corniolo
Cornus sanguinea	sanguinella
Euonymus europaeus	berretta del prete, fusaggine
Ficus carica	fico
Frangula alnus	frangola
Fraxinus excelsior	frassino
Ornus	orniello
Ilex aquifolium	agrifoglio
Juglans regia	noce
Ligustrum vulgare	ligustro
Malus	meli
Morus alba	gelso
Morus nigra	gelso nero
Ostrya carpinifolia	carpino nero
Populus alba	pioppo bianco
Populus tremula	pioppo tremulo
Populus nigra	pioppo nero
Prunus avium	ciliegio selvatico
Pyrus pyraeaster	perastro
Quercus petraea	rovere
Quercus robur	farnia
Rhamnus cartharticus	spin cervino
Salix caprea	Salici
Sorbus domestica	sorbo
Tilia platyphyllos	tiglio nostrano
Ulmus minor	olmo campestre
Viburnum lantana	viburno
Viburnum opulus	pallon di maggio

CON FUNZIONE ORNAMENTALE (IN PREVALENZA NON AUTOCTONE)

Buxus Sempervirens	bosso
Celtis australis	bagolaro
Cercis siliquastrum	albero di giuda
Laurus nobilis	alloro
Magnolia grandiflora	magnolia
Magnolia soulangeana	magnolia
Taxus bassata	tasso

TITOLO VII – DISPOSIZIONI GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

CAPO XV - LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

Art. 86 - DEFINIZIONE

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

Art. 87 - COMPITI

1. La Commissione opera nell'osservanza dei seguenti principi:
 - a) la Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione,
 - b) i pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale,
 - c) la Commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - strumenti urbanistici generali e varianti
 - piani urbanistici preventivi richiesti dagli strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - progetti unitari relativi ad interventi di recupero edilizio di immobili ricadenti negli insediamenti di interesse storico e loro varianti essenziali.
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale; il parere della Commissione è richiesto in merito a:
 - interventi da realizzare sui beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6.07.2002 n. 137";
 - interventi da realizzare nelle zone di interesse paesaggistico del D.Lgs. n.42/2004;
 - interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo;
 - opere di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati;
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica;

Il Responsabile del Servizio ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza.

Art. 88 - COMPOSIZIONE E NOMINA

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è un organo a carattere esclusivamente tecnico, a carattere consultivo, i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione, è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n. 5 membri esperti in urbanistica, arte, storia e in tutela dell'ambiente. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

Il presidente, scelto tra i membri della Commissione, sarà nominato dalla Giunta Comunale.

Art. 89 - FUNZIONAMENTO

1. La Commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; i membri restano comunque in carica fino all'esecutività della delibera di Giunta Comunale di nomina dei nuovi commissari.

2. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

3. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

4. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico o dipendente comunale delegato e, in caso di assenza, un membro indicato dalla Commissione; può presenziare ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

5. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale, di norma, una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente almeno tre giorni prima della seduta; le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se intervengono tre componenti oltre al Presidente, e in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

6. Le pratiche devono essere esaminate dalla Commissione secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 giorni dal ricevimento degli atti; decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art.7 della Legge 241/90.

7. La Commissione esprime i pareri (a) favorevole, (b) favorevole con eventuali prescrizioni, (c) contrario motivato, (d) non esaminato; ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente.

La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per la convocazione del progettista per chiarimenti sulle scelte progettuali, o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono comunque avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 10.

8. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad

eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

9. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i commissari presenti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

10. L'indennità spettante ai componenti della Commissione, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con apposita deliberazione del C.C.

Art. 90 - PARERI NON CONFORMI

1. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 6, comma 4°, della L.R. n. 15/2013.

TITOLO VIII - NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO XVI - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 91 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

1) La valutazione preventiva è lo strumento con il quale chi abbia titolo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità di un determinato intervento.

I contenuti della valutazione sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della S.C.I.A. a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva;

La valutazione preventiva conserva la propria validità per un anno a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici e al RE.;

2) L'avente titolo alla S.C.I.A. o al permesso di costruire, prima della presentazione del titolo, può richiedere un parere allegando una relazione tecnico-illustrativa (3 copie), predisposta da un professionista abilitato con indicazione e descrizione di tutti i parametri progettuali inerenti e correlati all'intervento, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

Alla relazione dovrà essere allegata la seguente documentazione minima (almeno 3 copie):

- a) planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o l'area dell'intervento;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
- c) rilievo dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'intervento, almeno in scala 1 :500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, le altezze dei fabbricati esistenti e circostanti, le strade interne e limitrofe al lotto e le alberature esistenti;
- d) rilievo degli edifici esistenti, almeno in scala 1 :200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;

- e) elaborati grafici di progetto: piante prospetti e sezioni (almeno due) redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti c) e d), con indicate quote, destinazioni d'uso e materiali.

Lo sportello unico per l'edilizia potrà richiedere, per una sola volta, elaborati e/o documentazione integrativa al fine di acquisire tutti gli elementi utili per la formulazione della valutazione preventiva.

La richiesta degli elaborati integrativi interrompe i termini per rilascio che iniziano a decorrere per intero dal ricevimento degli elaborati stessi.

- 3) La valutazione preventiva è rilasciata e comunicata dallo sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta fatte salve le eventuali sospensioni di cui all'articolo precedente.

Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese di istruttoria, determinata dal Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 92 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

- Le attività edilizie libere da attuare senza titolo abilitativo sono riportate all'art.7 della L.R. n. 15/2013

- Le attività indicate all'art.7 comma IV°, sono attuate previa comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia

CAPO XVIII – S.C.I.A.

Art. 93 - INTERVENTI SOGGETTI A S.C.I.A.

1. Sono assoggettati a S.C.I.A. gli interventi indicati all'art.13 della L.R. n. 15/2013.

Art. 94 – DISCIPLINA DELLA S.C.I.A

1. La S.C.I.A è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13 della L.R. n. 15/2013;

b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 della L.R. n. 15/2013.

2. La S.C.I.A è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'articolo 9, comma 5 della L.R. n. 15/2013, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

3. Nella S.C.I.A è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c) della LR n. 15/2013.

Art. 95 - VERIFICHE SUI CONTENUTI DELLA S.C.I.A.

1. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia , entro cinque giorni dalla presentazione della S.C.I.A. provvede esclusivamente a verificare la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte;
2. Entro i 30 giorni successivi all'efficacia della S.C.I.A. , lo sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa vigente;

CAPO XIX - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 96 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono soggetti a permesso di costruire:

1. Gli interventi di nuova costruzione, con esclusione di quelli soggetti a S.C.I.A. di cui all'articolo 13, lettera m) della L.R. n.15/2013;
2. Gli interventi di ripristino tipologico;
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
4. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 97 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è stabilito dall'art.18 della L.R. n.15/2013.

Art. 98 - CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire sono indicate all'art. 19 della L.R. n. 15/2013.

Art. 99 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato previa deliberazione del Consiglio comunale esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ovvero per interventi su beni di proprietà pubblica o privata il cui "particolare interesse pubblico" è qualificato dalla rispondenza degli interventi stessi ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art.7-ter della L.R. n.20/2000 e all'art.39 della L.R. n.19/2012.

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della Legge 7 agosto 1990, n.241.

Art. 100 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a S.C.I.A, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

- a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
- b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

3. La S.C.I.A di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

4. La mancata presentazione della S.C.I.A di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La S.C.I.A per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

Art. 101 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE A ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO

1. Le modifiche alla S.C.I.A o ai permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione della S.C.I.A o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora trattasi di variazione essenziale.

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari.

3. La S.C.I.A può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

4. La S.C.I.A costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 102 - VOLTURAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

1. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o altri aventi causa.
2. La richiesta di voltura del titolo abilitativo deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia allegando copia del relativo titolo di proprietà o della documentazione attestante un diverso diritto

- reale di godimento, ovvero autocertificazione secondo le normative vigenti contenente gli estremi del documento stesso, della sua registrazione e trascrizione.
3. La voltura non modifica i termini di validità del titolo abilitativo, fermo restando le facoltà di richiesta di proroghe previste dalla legislazione vigente.

CAPO XX - INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA E INTERVENTI MINORI

Art. 103 - INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA

1. Si definiscono “Interventi privi di rilevanza edilizia”, che non comportano trasformazione del territorio, i seguenti interventi:
- a) insegne d’esercizio, cartelli pubblicitari, cartelli indicatori purché non costituiscano rilevante trasformazione del territorio;
 - b) vetrinette, targhe, attrezzature per l’illuminazione degli spazi pubblici, vetrine, mostre, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, bacheche, memorie, luci, ecc. all’esterno degli edifici verso spazi pubblici e/o visibili da essi;
 - c) lapidi, cippi commemorativi;
 - d) opere di edilizia funeraria e cimiteriale senza creazione di volumetrie;
 - e) cabine di pubblici servizi (ad eccezione delle cabine elettriche);
 - f) manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche;
 - g) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici, elementi di copertura mobile di spazi aperti applicate ad edifici o su supporto autonomo, se aggettanti su spazi pubblici, restando inteso che le tende non aventi tali caratteristiche non sono soggette ad alcun titolo abilitativo;
 - h) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, voliere, ecc...);
 - i) muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne, se assimilabili ad opere di arredo giardino;
 - j) sistemazione aree libere senza creazione di volumetrie;
 - k) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili (tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale, periodico o precario, ed asportabili);
 - l) depositi di materiali a cielo aperto se temporanei;
 - m) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, lapidi, monumenti, fittoni;
 - n) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici;
 - o) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree interne al centro edificato;
 - p) antenne paraboliche per la ricezione di trasmissioni televisive satellitari se collocate su edifici che non rivestono interesse storico ambientale;
 - q) i serragli aperti ed i ricoveri chiusi per cani;
 - r) ogni altra opera riconducibile alle precedenti con il criterio dell’analogia.
2. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono soggetti al rilascio di preventiva autorizzazione amministrativa nei casi previsti da specifiche regolamentazioni

Art. 104 - ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA

1. Sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio, gli interventi indicati all'art. 7 della L.R. n. 15/2013. Gli interventi indicati al 4° comma del predetto articolo sono eseguiti previa comunicazione di inizio lavori da inviare allo Sportello Unico per l'edilizia.

CAPO XXI - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 105 - PUBBLICITÀ DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E RICHIESTA DI RIESAME

1. I permessi di costruire rilasciati dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia vanno pubblicati, in elenco, all'Albo Pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

2. Il periodo di pubblicazione deve essere iniziato entro 15 giorni dalla data del rilascio.

3. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei permessi di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio dei permessi di costruire in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o dei piani particolareggiati di esecuzione.

4. Durante il periodo di pubblicazione la pratica potrà essere visionata a semplice richiesta verbale.

5. Il procedimento di riesame previsto all'art. 27 della L.R. n.15/2013 è il seguente:

Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle S.C.I.A presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

A seguito della presentazione della domanda di riesame, in cui devono essere indicati i motivi, opportunamente documentati, per cui si ritiene l'atto interessato illegittimo e quindi annullabile, ove si ravvisi la manifesta, improcedibilità o infondatezza della richiesta, il Sindaco, entro il termine di 30 giorni, conclude il procedimento con un provvedimento espresso di diniego redatto in forma semplificata, la cui motivazione può consistere in un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo.

Diversamente, in applicazione dell'art.7 della L. n.241/90 e s.m.i., con le modalità previste dall'art.8 della stessa legge, viene comunicato l'avvio del procedimento al richiedente il riesame, agli eventuali soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti.

Ai sensi dell'art.9 della L. n.241/90 e s.m.i. qualunque soggetto cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, ha facoltà di intervenire nel procedimento. Ai sensi del successivo art.10 della legge medesima, i soggetti di cui all'art.7 e quelli intervenuti ai sensi dell'art.9 hanno diritto:

– a prendere visione degli atti del procedimento

– a presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

L'Amministrazione, richiede allo sportello unico per l'edilizia di provvedere al riesame del Permesso di costruire. Il responsabile dello sportello unico redige apposita relazione in merito:

a) all'avvenuto accertamento e meno dei vizi di legittimità contestati;

b) alla possibilità di sanare i vizi riscontrati;

c) all'esistenza di un interesse concreto e attuale all'annullamento del Permesso di costruire, in considerazione dell'interesse pubblico o privato.

Entro 90 giorni dalla richiesta di riesame il Sindaco comunica al titolare del titolo abilitativo, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati, assegnando ad essi un termine di trenta giorni per esprimere le proprie deduzioni.

Il procedimento di riesame è concluso entro i successivi trenta giorni con atto motivato del Sindaco. Dell'eventuale mancato accoglimento delle osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale.

Art. 106 - OPERE PUBBLICHE NON SOGGETTE A TITOLI ABILITATIVI

Non sono soggette a titolo abilitativi le seguenti attività:

- a) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di programma, ai sensi del D.Lgs 267/2000 e della L.R. 20/2000;
- b) opere pubbliche da eseguire da parte di amministrazioni statali o opere su aree demaniali da realizzare da parte degli enti istituzionalmente competenti;
- c) opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale.

CAPO XXII - NORME PROCEDURALI DURANTE L' ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 107 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di permesso di costruire (nei casi previsti) deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, utilizzando apposito facsimile predisposto dall'Amministrazione Comunale.
2. Nella comunicazione occorre menzionare la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
3. Documentazione inerente il contenimento consumi energetici, ai sensi della delibera Assemblea Legislativa n. 156/2008
4. Una dichiarazione resa dal titolare dell'impresa affidataria dei lavori circa l'organico medio annuo, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL ed alle Casse Edili
5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza.
6. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro 15 giorni.
7. Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e recinzioni, almeno trenta giorni prima della data prevista di inizio lavori, il titolare di permesso di costruire può presentare al Comune richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
8. Le verifiche di cui al comma precedente vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire personale e mezzi necessari.
9. La non completa e/o adeguata compilazione di inizio lavori costituisce causa di improcedibilità degli stessi

Art. 108 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli uffici tecnici comunali. A tale fine, il titolare dei titoli abilitativi a costruire deve notificare al Comune l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere che potrà coincidere con la data di inizio lavori, salvo diversamente disposto in sede di rilascio dei titoli stessi
2. I titoli abilitativi e la copia dei disegni, approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o S.C.I.A., del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.

4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare al rispondevole dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

5. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 22 della L.R. n. 15/2013, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Art. 109 - RINVENIMENTI E SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti preposti, dandone immediata comunicazione allo sportello unico per l'edilizia che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate.

Art. 110 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazione di pericolo e di ingombro diurne e notturne integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i cittadini non vedenti e sub-vedenti e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte dei cittadini portatori di disabilità motoria.

4. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Sindaco separata domanda di concessione temporanea 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.

5. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

CAPO XXIII - NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

Art. 111 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

1. L'ultimazione dei lavori deve essere trasmessa, entro il termine previsto dal titolo abilitativo rilasciato, allo Sportello Unico entro 15 giorni inviando apposito modello predisposto dal comune

mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, a mano o con la P.E.C., debitamente firmata dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

2. La comunicazione di fine lavori è corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e dai documenti indicati all'art. 23, comma 2° della L.R. n. 15/2013.

3. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia;

4. Sono soggetti al certificato gli interventi indicati al comma 1°, art. 23, della L.R. n. 15/2013.

5. Lo sportello unico per l'edilizia comunica, al momento della richiesta del certificato, il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere entro 15 giorni documentazione integrativa che non possa essere acquisita d'ufficio; la richiesta interrompe i termini i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.

6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta. In caso di inutile decorso del termine si intende formato il silenzio-assenso secondo la documentazione presentata.

7. La conformità edilizia e agibilità comunque certificata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del RD. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 63 del RE.. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, ne concessa in uso a nessun titolo.

Art. 112 - VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O S.C.I.A.

L'Amministrazione Comunale, con atto della Giunta Comunale, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a controllo secondo le modalità stabilite dall'art. 23 della L.R. n. 15/2013 e s.m.

Entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il responsabile del procedimento, anche avvalendosi di tecnici verificatori, effettua i controlli stabiliti dal richiamato art. 23 L.R. n. 15/2013.

Il Comune, con atto della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica analitica della conformità delle opere edilizie.

TITOLO IX – NORME PARTICOLARI

CAPO XXIV - PRESCRIZIONI TECNICHE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 113 - PRESCRIZIONI QUALITATIVE

1. Le opere edilizie devono rispondere a prescrizioni relative alla qualità formale e compositiva dell'opera e al suo inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

2. I requisiti indicati al comma 1 sono valutati dalla Commissione *per la qualità architettonica ed il paesaggio* in sede di rilascio del parere sulle richieste di Parere Preventivo o di *permesso di costruire o S.C.I.A.*, in base alla propria dichiarazione di indirizzi, di cui all'art. 4 ed ai Piani o programmi previsti dal comma 3 del presente articolo.

3. Il Consiglio Comunale, sentita la Commissione *per la qualità architettonica ed il paesaggio*, adotterà appositi programmi o Piani del colore, del verde, dell'arredo urbano, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di circolazione urbana, che interessino tutto il territorio comunale, con le quali saranno stabilite le prescrizioni in materia, cui dovranno attenersi gli interventi pubblici e privati.

Art. 114 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro. I locali si classificano come segue:

1) locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere),

A1) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere),

A2) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);

2) ambienti per attività turistiche, commerciali produttive e direzionali:

B) negozi di vendita e sale di esposizione; sale di riunione; palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo;

B1) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;

B2) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti B e B1. (Servizi igienici, disimpegni, locali caldaia, cabine idriche, ecc.)

3) ambienti per attività produttive e/o lavorative in genere:

C) laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa, magazzini e depositi con permanenza degli addetti (oltre la metà del turno di lavoro);

C1) uffici, spogliatoi, ambulatorio aziendale, refettorio archivi;

C2) latrine, docce, disimpegni, ripostigli

2. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi,

- gli alloggi monostanza non possono avere una superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone,

- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno (superficie non inferiore a mq. 14).
Tutti i locali di categoria A devono essere provvisti di finestra apribile,

- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia),

- in alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazione sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

3. I locali di cui al precedente comma 1 devono avere le caratteristiche descritte nei successivi punti:

a) altezze:

- locali di categoria A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto mt. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali di categoria A e B deve corrispondere ai minimi sopra descritti, con un minimo nel punto più basso di mt. 1,60,
- locali di categoria A1: altezza misurata come al precedente punto non inferiore a mt. 2,40 e non superiore a mt. 2,70,
- locali di categoria A2 e B2: altezza minima non inferiore a mt. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala e salvo quanto specificato da leggi e/o regolamenti specifici,
- locali di categoria B: l'altezza minima interna utile non inferiore a mt. 3,20, salvo prescrizioni particolari contenuti in leggi e/o regolamenti specifici. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,50,
- locali di categoria B1: altezza minima netta mt. 2,70. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammessi locali con requisiti di altezza diversi da quelli elencati ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla legge n. 457/1978;
- locali di categoria C: altezza minima di 3 metri per laboratori e locali adibiti ad attività lavorative ivi inclusi magazzini e depositi con permanenza di persone (oltre la metà del turno di lavoro);
- locali di categoria C1: altezza minima di 2,70 metri per uffici, spogliatoi, ambulatorio aziendale, refettorio, archivi;
- locali di categoria C2: altezza minima di 2,40 metri per latrine, disimpegni, ripostigli, locali di immagazzinaggio senza la presenza di persone (2,70 metri per docce).

b) dimensioni e dotazioni:

- locali di categoria A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie. Le stanze di soggiorno non possono avere una superficie inferiore a mq. 14,
- locali di categoria A1: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto anche uno spazio per la lavatrice, con relativi attacchi e scarichi,
- locali di categoria B: nei locali di questa categoria aperti al pubblico sono raccomandati i requisiti dimensionali e di finitura definiti dal D.P.R. 384/1978 (art. 26). Per i negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali ed a somministrazione di alimenti e bevande nonché a pubblici esercizi le caratteristiche e dimensioni minime consentite per gli stessi saranno quelle stabilite dalla normativa specifica di settore (art. 3 L 28/8/91 n. 287 ecc.);
- locali di categoria C:
 - * superfici minime di mq. 20 per addetto per laboratori, magazzini e depositi;
 - * superfici minime di mq. 6 per addetto con superficie unitaria minima di mq. 12 per singolo ufficio; mq 12 per ambulatorio; mq 1,2 per addetto con superficie unitaria minima di mq 6 per gli spogliatoi e distinti per sesso nel caso di presenze di ambo sessi per gli spogliatoi; mq 2 per utilizzatore con superficie unitaria minima di mq 12 per il refettorio;
 - * superfici minime di mq 1 per le latrine e mq 1 per le docce, distinte per sesso in caso di presenze di ambo sessi.

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di:

- latrina (almeno una ogni 10 lavoratori o frazione di 10 contemporaneamente presenti);
- lavandini (almeno uno ogni 5 lavoratori o frazione di 5 contemporaneamente presenti);
- docce (limitatamente alle attività industriali, artigianali o agricole) - (almeno una ogni 10 lavoratori o frazione di 10 contemporaneamente presenti e in locale distinti dalla latrina);
- spogliatoio;
- ambulatorio (limitatamente alle disposizioni dell'art. 30 del D.P.R. 303/56);
- refettorio (salvo deroga da parte dei servizi di vigilanza) per le attività con più di 5 addetti.

c) rapporti di illuminazione ed aerazione:

i locali di categoria A, B e B1 devono avere un rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento non inferiore ad 1/8. I locali di categoria A1 devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e del pavimento non inferiore a 1/12. I servizi igienici possono essere privi di finestre purché nell'alloggio sia previsto un servizio igienico con rapporto di aerazione ed illuminazione non inferiore ad 1/12.

I locali di categoria A2 e B2 dovranno essere aerati ed illuminati secondo le esigenze collegate all'uso a parere insindacabile del Servizio Sanitario competente.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi,
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria,
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di una unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) dotato di più servizi igienici, almeno uno dei quali deve avere accesso dotato di disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria A deve essere unicamente asservito a tale locale.

Locali di categoria C - C1 - C2

Tutti i locali di categoria C e C1, ad esclusione degli archivi, devono essere illuminati con luce naturale; la superficie illuminante deve essere pari ad almeno 1/8 della superficie utile del locale.

Il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete se la restante parte è costituita da aperture sul soffitto a shed o a lanterna.

La superficie illuminante nel calcolo del rapporto 1/8 deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale. Se si utilizzano materiali con bassi coefficienti occorre aumentare adeguatamente la superficie illuminante.

Eventuali deroghe sono ammesse solo per impossibilità dovute alla conservazione della qualità del prodotto in lavorazione ovvero legate a specifici cicli tecnologici previa presentazione di richiesta di deroga ben documentata.

Tutti i locali appartenenti alle categorie C e C1, ad esclusione degli archivi devono essere dotati di superfici apribili pari ad almeno 1/16 della superficie utile del locale.

Almeno il 50% delle superfici apribili devono essere tamponate a tutta altezza, va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile, comunicante con l'esterno di almeno mq 0,40. E' ammessa, in alternativa e limitatamente al 50% delle latrine, una ventilazione forzata che assicuri almeno 20 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione collegata alla luce per 3 minuti successivi all'uscita dal servizio.

Nelle docce l'aerazione naturale deve essere garantita con finestra apribili comunicanti con l'esterno di superficie pari ad 1/8 della superficie utile o attraverso aperture comunicanti con gli spogliatoi.

Tutte le cucine e le zone di cottura, siano esse alimentate a combustibile solido, liquido o gassoso, comprese le cucine elettriche, debbono essere provviste di cappa che conduca i vapori e i prodotti della combustione a canne murali singole e indipendenti, prolungate sino al tetto e terminanti con solidi fumaioli i quali debbono sporgere dalla copertura almeno 1 metro, salvo elevazioni a maggiore altezza allorché ciò sia reso necessario, a giudizio del Comune, perché le esalazioni ed i fumi non creino danno o molestia o pericoli agli edifici vicini. Le canne fumarie dovranno rispondere ai requisiti del D.P.R. 26.08.1993, n. 412, e dai relativi decreti d'applicazione. E' vietato inserire nella stessa canna fumaria i fumi di due diversi focolai. I fumi di uscita dalle canne dovranno disperdersi nell'atmosfera senza arrecare molestie alle abitazioni vicine.

E' indispensabile che nei locali in cui sono installati degli apparecchi a gas possa affluire almeno tanta aria quanta ne viene richiesta

dalla regolare combustione del combustibile utilizzato dai vari apparecchi.

E' quindi necessario, per l'afflusso dell'aria nei locali, praticare nelle pareti delle aperture che rispondono ai requisiti seguenti:

- avere una sezione totale di almeno 6 cmq per ogni 1.000 kcal/h con un minimo di 100 cmq tali aperture possono essere ricavate unicamente su pareti esterne,
- essere situate nella parte bassa di una parete esterna, preferibilmente opposta a quella in cui si trova l'evacuazione dei gas combusti,
- la loro posizione deve essere scelta in modo tale da evitare che possano essere ostruite; esse devono essere protette con griglie, reti metalliche, ecc., poste sulla faccia esterna del muro con una sezione netta delle maglie di circa 1 cmq.

Qualora non fosse possibile realizzare l'apertura esterna, è consentito l'afflusso di aria dal locale adiacente, purché questo non possa essere messo in depressione rispetto all'ambiente esterno, per effetto della presenza in esso di un altro apparecchio di utilizzazione funzionante a combustibile solido, liquido o gassoso, sia di un qualsiasi dispositivo di aspirazione. Detto locale inoltre deve essere di categoria A, B o B1 con esclusione dei locali adibiti a camera da letto.

Sono esenti dalle prescrizioni di ventilazione i locali in cui sono installati apparecchi stagni rispetto ai locali stessi. Nei locali in cui funzionano apparecchi gas privi di condotti di scarico dei fumi è necessario prevedere due aperture ciascuna della sezione minima di 100 cmq. di cui una nella parte bassa e l'altra nella parte alta di una parete esterna. Quest'ultima serve per l'evacuazione dal locale dei gas combusti.

4. Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate nel primo punto, classificati A2 e B2, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Data la presenza su buona parte del territorio comunale di una falda in pressione con risalita del livello piezometrico fino a quote prossime al piano campagna, la realizzazione di piani interrati è in genere vietata salvo nei casi in cui verrà garantita la perfetta tenuta dell'acqua mediante appositi accorgimenti costruttivi e l'utilizzo di idonei materiali idrofughi.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota inferiore a quelle del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

Piani seminterrati

I locali al piano seminterrato possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni indicate nel primo punto A2 e B2.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

E' vietato adibire a luoghi di lavoro (C e C1) locali chiusi interrati e seminterrati, salvo richiesta di deroga autorizzata dai servizi dell'U.S.L. per particolari esigenze tecniche connesse alla lavorazione.

La deroga potrà essere richiesta anche qualora non ricorrano particolari esigenze tecniche, sempre che la lavorazione non comporti emanazioni nocive, sviluppo di elevata temperatura, rischi di esplosione o incendio e siano previsti specifici requisiti integrativi di aerazione, illuminazione e difesa dall'umidità.

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili:

a) caratteristiche e requisiti dei sottotetti abitabili: l'altezza media e minima, le dimensioni, il volume d'aria disponibile, l'illuminazione e la ventilazione devono essere analoghi a quelle dei locali di categoria A di cui ai punti precedenti, il solaio di copertura deve essere sempre integrato da un rivestimento interno (controsoffitto) con interposta intercapedine che garantisca un'efficace protezione dalle variazioni della temperatura esterna, in modo che le caratteristiche di isolamento termico corrispondano a quelle prescritte in relazione alle norme per il contenimento del consumo energetico negli edifici;

b) caratteristiche e requisiti dei sottotetti non abitabili:

- nel caso le altezze medie non superino mt. 2,00 i lucernari o aperture di illuminazione non devono avere superficie maggiore di mq. 0,40. Nel caso di destinazione a locali di categoria A2 (con altezza non inferiore a mt. 2,20 quali: lavanderie, stenditoi, soffitte ecc. e quindi computabili ai sensi del D.M. n. 801/77) sono ammessi, per ogni locale, lucernari di dimensioni maggiori fino a mq. 0,80.

Sottotetti da recuperare

1. Negli ambiti residenziali e per gli edifici a destinazione abitativa nelle zone produttive di cui all'art.49 del RUE, i sottotetti esistenti alla data di adozione del RUE possono essere recuperati ai fini abitativi ai sensi della L.R.n°11 del 06.04.98.

2. Il recupero deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza utile media non dovrà essere inferiore a mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,80 per la superficie utile relativa;
- b) il rapporto aeroilluminante, se in falda, dovrà essere pari o superiore a 1/16;
- c) gli interventi edilizi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- d) eventuali aperture nelle falde sono ammesse, fermo restando il rispetto degli aspetti paesaggistici e ambientali, ad eccezione di fabbricati in zone A ambientali ove sono ammesse unicamente aperture di lucernai a filo falda di limitate dimensioni e tali da non compromettere l'unitarietà della copertura.

Sono da intendersi esclusi dalla possibilità di recupero a fini abitativi i sottotetti di fabbricati ricadenti in aree preordinate all'esproprio o comunque destinate a servizi.

Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, gli stessi sono soggetti a *Permesso di costruire o S.C.I.A.* e comportano la corresponsione degli oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 sexies della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora venga dimostrata l'impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio sopra citati sarà consentito derogare al reperimento delle aree pertinenziali di cui al capoverso precedente; in tali casi l'intervento edilizio verrà assentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, così come indicato nell'art. 18 del presente R.U.E., nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Nello spazio di sottotetto possono essere inoltre ricavati spazi necessari ad effettive esigenze di carattere tecnologico.

Art. 115 - INSTALLAZIONE DI BOMBOLE DI GAS LIQUEFATTI E IMPIANTI DEL GAS

Per tutti i fabbricati che utilizzano gas liquefatti dovrà essere previsto:

- installazione della bombola gpl all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori in balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno);
- protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente alla usura e all'azione chimica del gpl. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Il tutto in conformità alle norme UNI-CIG.

Art. 116 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quota inferiore di più di 30 cm., è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari. Qualora il dislivello non superi detta misura è comunque preferibile che gli spazi pedonali siano circoscritti da cordoli di altezza non inferiori a 10 cm.

I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza totale inferiore a mt.3,00.

Salvo casi particolari determinati da motivazioni tecniche, i marciapiedi dovranno essere previsti su ambo i lati della strada. La larghezza minima prevista per ciascun marciapiede è di mt. 1,00.

Tutti i percorsi pedonali ad uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettive, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalle norme tendenti all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a mt. 1,20 solo nel caso di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Sono da considerarsi acquisite al demanio comunale stradale gli spazi adiacenti alle strade comunali all'interno dei centri urbani. Detti spazi devono avere carattere di continuità, rispetto alle vie pubbliche, immediata accessibilità ed integrare la funzione viaria della rete stradale.

Art. 117 – CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

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

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti.

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

Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 118 – COPERTURA TERRAZZI

È ammessa la copertura totale di terrazzi, salvo quanto previsto al comma 2, indipendentemente dalla loro dimensione purché questa non aggetti rispetto al fabbricato e sia realizzata con elementi strutturali amovibili in legno o metallo. La copertura dovrà armonizzarsi architettonicamente con il restante fabbricato.

Non è ammessa la realizzazione di nessun tamponamento sui lati del porticato salvo la possibilità di realizzare il parapetto per un'altezza non superiore a ml.1.00.

Non è ammessa la copertura dei terrazzi quando questi siano sovrastanti a porticati privati ma di uso pubblico.

Art. 119 - PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

L'apertura dei passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche sia private) che si aprono sulla pubblica viabilità debbono essere opportunamente segnalate per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, ecc.), deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno mt. 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15%. La pendenza dovrà essere inferiore (8,5 : 10%) se si tratta di rampe non rettilinee: tutte le rampe debbono terminare almeno mt. 3,50 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di mt. 0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura dei veicoli ricoverati nell'autorimessa (indicativamente, per le autovetture il raggio è di mt. 5 : 6, per gli autocarri è di mt. 9 : 10).

Art. 120 - RECINZIONI E CANCELLI

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanza dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I muri di cinta non debbono superare i mt. 2,50 di altezza.

I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentito, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

Nelle zone extraurbane le recinzioni con zoccolo di muratura devono osservare una distanza minima dal ciglio stradale pari a mt.1,50.

Art. 121 - ELEMENTI DI DECORO URBANO

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale, reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e installati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire né disturbo e confusione visiva, né pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 122 – DECORO DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE ANNESSE

Le costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

E necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Il progetto edilizio va corredato dello studio di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere.

Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Non è ammessa nelle aree di pertinenza dei fabbricati la sosta di roulotte quando queste vengono utilizzate a scopi abitativi. Occorre in tal caso richiedere il titolo abilitativo edificatorio. Non sono altresì ammesse autorimesse/box in lamiera

Le aree libere all'interno del perimetro urbano devono essere tenute in regolare stato di manutenzione, libere da erbe infestanti, da materiali vari in quanto ricettacolo di insetti ed animali dannosi.

Art. 123 - STATI DI PERICOLOSITÀ DERIVANTI DA BENI IMMOBILI

I proprietari di beni immobili hanno l'obbligo di mantenerli nelle migliori condizioni onde essi o loro parti non possano costituire pericolo per l'incolumità pubblica e per quella dei loro utenti.

In caso di accertamento di presunto pericolo per la pubblica incolumità il Sindaco, a mezzo dell'Ufficio Comunale preposto, provvede al collocamento di segnaletica e/o transennatura o recinzione atte ad indicare lo stato di presunto pericolo e, ove del caso, a delimitare lo spazio pubblicamente accessibile e/o transitabile e, contemporaneamente, provvede ad acquisire perizia

tecnica sulla reale sussistenza e consistenza del pericolo. Il sindaco sulla base della perizia tecnica acquisita, provvederà, se del caso, all'emissione di ordinanze nei confronti del proprietario o del possessore dell'immobile al fine di adottare tutte le misure necessarie a garantire la tutela della pubblica incolumità.

I presidi adottati a seguito delle ordinanze dovranno essere mantenute in stato di decorosità se prospicienti spazi pubblici o visibili da questi.

Nelle zone abitate sono vietate recinzioni che presentino alle loro sommità punte od elementi comunque pericolosi, come pure sono vietate recinzioni provvisorie e permanenti in cui si faccia uso di filo spinato.

Le recinzioni permanenti non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 124 - VETRINE, INSEGNE, TENDE, ESPOSIZIONE DI MERCI SU SPAZI PUBBLICI

Le vetrine dei negozi, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente. Le insegne a bandiera non debbono avere una sporgenza sullo spazio pubblico superiore alla larghezza del marciapiede sottostante e comunque non superiore a mt. 1,20 e, qualora sporgano per oltre 50 cm. la loro altezza minima dal suolo non deve essere inferiore a mt. 4,00 se il suolo sottostante è costituito da marciapiede rialzato; se il marciapiede non è rialzato l'altezza minima deve essere di mt. 4,50.

E' fatto divieto l'installazione di insegne permanenti luminose la cui luminosità sia lampeggiante o intermittente.

Tende parasole mobili in corrispondenza di vetrine possono essere autorizzate purché la loro sporgenza massima sullo spazio pubblico non superi la larghezza del marciapiede e la loro altezza minima dal marciapiede pubblico non sia inferiore a mt. 2,25.

Art. 125 - DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone abitate.

Sono ammesse invece nelle zone produttive, ma sempre che, sentita la Commissione *per la qualità architettonica ed il paesaggio*, l'U.S.L. e gli organi tecnici comunali, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per la incolumità pubblica e privata.

Le aree scoperte entro il perimetro dell'abitato debbono essere idoneamente recintate in modo da evitare lo scarico abusivo di rottami, macerie, residui industriali e materiali od oggetti e scorie di qualsiasi natura.

Art. 126 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria, la posa.

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

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia (Ministero PP.TT.). Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione del Sindaco.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi debbono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno debbono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile (interventi sul patrimonio edilizio esistente) debbono essere opportunamente protetti e saldati ancorati alla struttura muraria.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio-televisive, i proprietari debbono provvedere a sostituire mediante un'unica antenna centralizzata le antenne individuali, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 127 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus, tram ed in genere mezzi di trasporto pubblico, devono essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978.

In particolare, le cabine telefoniche devono avere dimensioni minime di mt. 0,90x1,30, la porta apribile verso l'esterno di larghezza minima di mt. 0,85 ed il pavimento con dislivello rispetto all'esterno non superiore a cm. 2,5.

Analoga prescrizione in merito alla quota del pavimento vale per le pensiline sopraccitate.

Art. 128 - INDICATORI ED IMPIANTI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI INSEGNE PUBBLICITARIE

Il Comune, gli enti istituzionalmente competenti all'erogazione dei servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare, sulle pareti esterne degli edifici, indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale.

Per tali opere, diversamente da quelle non destinate a scopi pubblici non occorre autorizzazione. La collocazione deve però avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile interessato. Qualora la collocazione degli elementi in questione non rechi danno alcuno all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Gli indicatori e le insegne collocati da soggetti diversi da quelli indicati nel 1° comma di questo articolo, a scopo pubblicitario, non devono contrastare con il decoro urbano né essere di intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, è necessaria l'autorizzazione dell'ente gestore della strada. I cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza inferiore a mt. 1,00 dal ciglio stradale.

Sono consentite insegne a bandiera purché collocate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,50 dal livello del marciapiede e purché il loro oggetto risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza di marciapiede.

Art. 129 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Tutte le coperture debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili ad altri spazi, di canali di gronda sufficientemente ampi ed in buono stato per ricevere e condurre le acque mediante pozzetti sifonati nella fognatura.

I pluviali dovranno avere un diametro interno di almeno 8 cm. E' vietato mettere nei tubi pluviali liquidi che non siano acqua di pioggia o di neve.

Art. 130 - MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici devono esse mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e di decoro pubblico.

2. Qualora le fronti degli edifici risultino sporche o deteriorate o comunque non presentino un aspetto decoroso, l'Autorità comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la ritinteggiatura delle fronti stesse.

Art. 131 - NUMERI CIVICI

1. L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

2. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto, visibile, ove fu collocato.

3. Le tabelle stradali possono anche essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi. L'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità. I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle ed i numero civici hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle.

Art. 132 - APPLICAZIONE PARAMETRI URBANISTICI

La verifica dei parametri urbanistici nelle diverse zone si effettua secondo i criteri e le modalità previste dalle presenti norme .

La verifica della conformità degli interventi terrà conto delle normali tolleranze in uso.

In linea generale le tolleranze sono indicate su valori pari al 2% come indicato all'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004.

Nelle applicazioni dei parametri edilizi non si considerano i manufatti, fatte salve le disposizioni in materia previste dal Codice Civile.

TITOLO X – REQUISITI TECNICI

CAPO XXV – REQUISITI

Art. 133 – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della

direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:

- 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
- 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;

b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3. La legislazione nazionale e regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato.

Art. 134 ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono allegati al presente regolamento come parte integrante e sostanziale:

1. - Schema di Convenzione da stipularsi per l'attuazione dei Piani urbanistici attuativi;
2. - Schede tecniche di dettaglio.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Art. 1 - DEFINIZIONE DEL RUE	1
Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE E RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTO COMUNALI	1
Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE	2
Art. 4 - CRITERI DI PREVALENZA E LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE	3
Art. 5 - NORME D'AMBITO E PREVALENZA DELLE NORME DI TUTELA SULLE NORME D'AMBITO	3
Art. 6 - ENTRATA IN VIGORE DEL RUE, VALIDITÀ ED EFFICACIA E DISPOSIZIONI ABROGATE	4
Art. 7 - MODIFICHE AL RUE	4

CAPO II – DISPOSIZIONI DI NATURA TRANSITORIA CONNESSA ALL'ADOZIONE E ENTRATA IN VIGORE DEL RUE

Art. 8 - MISURE DI SALVAGUARDIA	4
Art. 9 - IMMOBILI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL RUE	5
Art. 10 - TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATI	6

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL RUE

CAPO III – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Art. 11 - INTERVENTO DIRETTO	6
Art. 12 - INTERVENTI SOGGETTI A POC	6
Art. 13 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	7
Art. 14 - ATTIVITÀ EDILIZIA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI VINCOLI E IN AMBITI SOGGETTI A POC	7

CAPO IV - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art.15 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	8
Art. 16 - APPLICAZIONE ED EFFETTI DEI PARAMETRI	10
Art. 17 – DISTANZE	11
Art. 18 - PARCHEGGI	14

CAPO V - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 19 – TIPI DI INTERVENTO	16
Art. 20 - MANUTENZIONE ORDINARIA	16
Art. 21 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	17
Art. 22 - RESTAURO SCIENTIFICO	17
Art. 23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	18
Art. 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	18
Art. 25 - NUOVA COSTRUZIONE	18
Art. 26 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	19
Art. 27 - DEMOLIZIONE	19
Art. 28 – RECUPERO E RISANAMENTO AREE LIBERE	19

CAPO VI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.O.C.

Art. 29 - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	20
Art.30 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PUA	20
Art. 31 – VERIFICA DI COMPATIBILITÀ' SISMICA IN SEDE DI PIANIFICAZIONE	22

Art. 32 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI P.U.A.	22
Art.33 - DOTAZIONI TERRITORIALI AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	23
Art. 33 bis -LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE DELLE MEDIE-PICCOLE/MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.	25
TITOLO III - AMBITI	
CAPO VII - AMBITI URBANI CONSOLIDATI	
Art. 34 - NORME GENERALI	26
Art. 35 - AMBITO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	28
Art. 36 - AMBITI RESIDENZIALI IN CORSO D'ATTUAZIONE	29
Art. 37 - AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	29
Art. 38 - EDIFICI AMBIENTALI STORICO-TESTIMONIALI	30
CAPO VIII - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	
Art. 39 - NORME GENERALI	31
Art. 40 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	32
Art. 41 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO ESTERNO AI CENTRI ABITATI	33
Art. 42 - TESSUTO PRODUTTIVO E COMMERCIALI CONNESSO ALL'AGRICOLTURA	33
Art. 43 - TESSUTO PRODUTTIVO PER ATTIVITA' TERZIARIE: ALBERGHI, HOTEL	35
Art. 44 - TESSUTO PRODUTTIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE	35
Art. 45 - TESSUTO PRODUTTIVO PER I NUOVI INSEDIAMENTI	35
Art. 46 - TESSUTO PRODUTTIVO SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO	36
Art. 47 - EDIFICI RESIDENZIALI POSTI NEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	36
CAPO IX - TERRITORIO RURALE	
Art. 48 - NORME GENERALI	37
Art. 49 - AMBITI PERIURBANI DI RISPETTO ALL'ABITATO	39
Art. 50 - AMBITO AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA	40
Art. 51 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO	43
Art.52 - EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO O DISMESSI DALL'USO AGRICOLO	43
Art.53 - EDIFICI POSTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA AI SENSI DELL' ART.142 DEL D.LGS. 42/2004	45
TITOLO IV - INFRASTRUTTURE / TUTELA AMBIENTALE	
CAPO X - DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE	
Art. 54 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'	47
Art. 55 - PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI	48
Art. 56 - IMPIANTI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	49
Art.57 - ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	49
Art. 58 - IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIO-TELEVISIVA	49
Art. 59 - IMPIANTI DI TRASMISSIONE PER LA TELEFONIA MOBILE	50
Art. 60 - ZONE CIMITERIALI	50
Art. 61 - ZONE FERROVIARIE	51
Art. 62 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE	51
Art. 63 - ATTREZZATURE DEL TERRITORIO	52
Art. 64 - ZONA DI RACCOLTA MATERIALE DI RECUPERO	53
CAPO XI - TUTELA AMBIENTALE	
Art. 65 - ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE NATURALISTICO	

RISORGIVE O FONTANILI	53
Art. 66 – UNITA' DI PAESAGGIO DI INTERESSE LOCALE	53
Art. 67 - ZONE A VERDE PRIVATO	53
Art. 68 - ZONE A VERDE PRIVATO EDIFICATO	53
Art. 69 – AMBITI DI VALORE NATURALE AMBIENTALE	54
Art. 70 – ELEMENTI DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA	54
Art. 71 – UNITA' DI PAESAGGIO	55
Art. 72 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI	55
Art. 73 – ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	55
TITOLO V – VINCOLI	
CAPO XII – FASCE DI TUTELA / ATTIVITA' ESTRATTIVE	
Art. 74 – RETICOLO IDROGRAFICO E MODALITA' DI TUTELA	55
Art. 75 – FASCE PAI	56
Art. 76 – FASCIA A (PTCP). INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA	58
Art. 77 – FASCIA B (PTCP). ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI BACINI E CORSI D'ACQUA	63
Art.78 - FASCIA C (PTCP). RISPETTO DELL'AMBITO FLUVIALE	66
Art.79 – ZONA DI TUTELA DI VALENZA COMUNALE – POTENZIAMENTO DEL CORRIDOIO ECOLOGICO FLUVIALE	68
Art.80 – ZONA E FASCIA DI INTEGRAZIONE DELL'AMBITO FLUVIALE – ALVEO RIO FONTANA E CANALE BOSCO	69
Art.81 - ZONA E FASCIA DI INTEGRAZIONE DELL'AMBITO FLUVIALE – RECUPERO AMBIENTALE ALVEO RIO FONTANA E CANALE BOSCO	70
Art. 82 - LIVELLI DI RISCHIO AREE INONDABILI	71
Art. 83 - ZONE SOGGETTE A P.A.E.	75
CAPO XIII - CLASSIFICAZIONE SISMICA	
Art. 84 – VIGILANZA SU OPERE E COSTRUZIONI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO	75
TITOLO VI - DOTAZIONE DEL VERDE	
CAPO XIV - REGOLAMENTO DEL VERDE	
Art. 85 - REGOLAMENTO DEL VERDE	76
Interventi edilizi	76
Interventi urbanistici	76
TITOLO VII – DISPOSIZIONI GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE	
CAPO XV - LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	
Art. 86 - DEFINIZIONE	80
Art. 87 - COMPITI	81
Art. 88 - COMPOSIZIONE E NOMINA	81
Art. 89 - FUNZIONAMENTO	81
Art. 90 - PARERI NON CONFORMI	82
TITOLO VIII - NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE	
CAPO XVI - VALUTAZIONE PREVENTIVA	
Art. 91 - VALUTAZIONE PREVENTIVA	83
Art. 92 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	83

CAPO XVIII – S.C.I.A.	
Art. 93 - INTERVENTI SOGGETTI A S.C.I.A.	84
Art. 94 - DISCIPLINA DELLA S.C.I.A.	84
Art. 95 - VERIFICHE SUI CONTENUTI DELLA SCIA	84
CAPO XIX - PERMESSO DI COSTRUIRE	
Art. 96 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	84
Art. 97 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	85
Art. 98 - CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	85
Art. 99 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	85
Art. 100 - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA	85
Art. 101 - MODIFICHE PROGETTUALI SOGGETTE A ULTERIORE TITOLO ABILITATIVO	86
Art. 102 - VOLTURAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO	86
CAPO XX - INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA E INTERVENTI MINORI	
Art. 103 - INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA	86
Art. 104 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	87
CAPO XXI - PRESCRIZIONI VARIE	
Art. 106 - OPERE PUBBLICHE NON SOGGETTE A TITOLI ABILITATIVI	88
CAPO XXII - NORME PROCEDURALI DURANTE L' ESECUZIONE DELLE OPERE	
Art. 107 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	88
Art. 108 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	89
Art. 109 - RINVENIMENTI E SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	89
Art. 110 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	89
CAPO XXIII - NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE	
Art. 111 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'	90
Art. 112 - VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O S.C.I.A.	90
TITOLO IX – NORME PARTICOLARI	
CAPO XXIV - PRESCRIZIONI TECNICHE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Art. 113 - PRESCRIZIONI QUALITATIVE	91
Art. 114 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	91
Art. 115 - INSTALLAZIONE DI BOMBOLE DI GAS LIQUEFATTI E IMPIANTI DEL GAS	96
Art. 116 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI	96
Art. 117 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	97
Art. 118 - COPERTURA TERRAZZI	97
Art. 119 - PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE	97
Art. 120 - RECINZIONI E CANCELLI	98
Art. 121 - ELEMENTI DI DECORO URBANO	98
Art. 122 - DECORO DELLE COSTRUZIONI E DELLE AREE ANNESSE	98
Art. 123 - STATI DI PERICOLOSITA' DERIVANTI DA BENI IMMOBILI	99
Art. 124 - VETRINE, INSEGNE, TENDE, ESPOSIZIONE DI MERCI SU SPAZI PUBBLICI	99
Art. 125 - DEPOSITI DI MATERIALI	100

Art. 126 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE	100
Art. 127 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE	100
Art. 128 - INDICATORI ED IMPIANTI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI INSEGNE PUBBLICITARIE	101
Art. 129 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	101
Art. 130 - MANUTENZIONE DELLE COSTRUZIONI	101
Art. 131 - NUMERI CIVICI	101
Art. 132 - APPLICAZIONE PARAMETRI URBANISTICI	102
TITOLO X – REQUISITI TECNICI	
CAPO XXV – REQUISITI	
Art. 133 – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE	102
Art. 134 – ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	102



COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. 24 Marzo 2000 n. 20 - art. 28

ALLEGATI

Art. 134 del RUE

1. - Schema di Convenzione per l'attuazione dei PUA
2. - Schede Attuative

ALLEGATO 1) AL R.U.E. art. 134

Repertorio n.

Raccolta n.

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO
_____ DENOMINATO " _".**

CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemila_____, questo giorno _____ del mese di _____, in _____.

Avanti a me dott. _____, senza l'assistenza di testimoni perché i comparenti, avendo i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, vi rinunciano e me ne fanno dispensa,

sono comparsi personalmente

_____, nato a ___ il _____ domiciliato per ragione di carica in Roveleto di Cadeo via Emilia n. 149, il quale interviene al presente atto nella sua esclusiva qualità di Responsabile del Servizio _ del "COMUNE DI CADEO", con sede in Cadeo (PC), frazione Roveleto, via Emilia n. 149 P. I.V.A. 00224340331,

autorizzato con atto del Sindaco in data _ prot. n. _ alla sottoscrizione della presente convenzione in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale in data _ n. _ esecutiva a sensi di legge,

_____, nato a _____ il _____ residente a _ via _ n. _ professione _ C.F. _ , coniugato _ c/o celibe, successivamente definito come soggetto attuatore, comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali convengono e stipulano quanto segue,

PREMESSO

- che il soggetto attuatore è proprietario di un'area posta in Comune di Cadeo, censito al C.T. di detto Comune al foglio _ mappale _;
- che detta area risulta destinata dal Piano Operativo Comunale vigente a zona __, la cui edificazione è regolata dall'articolo ____ del Regolamento Urbanistico Edilizio/dalla scheda POC n. _____;
- che il soggetto attuatore, quale proprietario dell'area, ha predisposto e presentato in data ____ prot. n ____ al Comune richiesta di autorizzazione a presentare un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed i progetti di massima per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano stesso;

- che in forza dei disposti di legge, l'autorizzazione per l'attuazione del P.U.A. è subordinata alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune ed il soggetto attuatore;
- che con delibera della Giunta Comunale n. _ del _, esecutiva, è stata autorizzata la ditta richiedente a presentare un P.U.A. ;

VISTA

la legge 17.08.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni,
 il D.P.R. 06.06.2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia",

la Legge Regionale 24.03.2000, n. 20, e successive modifiche ed integrazioni,

la Legge Regionale 30.07.2013, n. 15, "Semplificazione della disciplina edilizia" ;

le delibere del Consiglio Regionale n. 849 e 850 del 04 marzo 1998 inerenti le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche per l'applicazione di oneri di urbanizzazione;

la delibera del/la _____ Comunale n. _ del _, esecutiva ai sensi della legge, con la quale è stato approvato il progetto di P.U.A. per la realizzazione degli interventi previsti, costituito, ai sensi dell'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio, dai seguenti elaborati:

l'elencazione che segue ha valore indicativo (vedi art. 32 del Regolamento Urbanistico Edilizio);

TAV. 1 : Estratto Piano Operativo Comunale – planimetria catastale

TAV. 2 : Rilievo stato di fatto del comparto

TAV. 3 : Planimetria di progetto

TAV. 4 : Sezioni e profili con indicazione delle tipologie edilizie

TAV. 5 : Progetto strade – sezioni particolari

Tav. 6 : Schema impianti tecnici (rete distribuzione gas, rete idrica, acque bianche, acque nere, rete Encl, illuminazione, rete telefonica)

ALL. A : Relazione illustrativa

ALL. B : Accordi preliminari con gli enti gestori dei pubblici servizi

ALL. C: Norme urbanistiche per la buona esecuzione del piano (destinazioni d'uso previste)

ALL. D : Copia di atto di proprietà

ALL. E : Documentazione fotografica

ALL. F : Computo metrico estimativo

ALL. G : Relazione geologica sismica ed analisi geognostica del terreno

ALL. H : Bozza di convenzione

IL SOGGETTO ATTUATORE

si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo (P.U.A.) di cui in premessa e meglio precisato negli articoli di seguito elencati:

ARTICOLO 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo denominato __ ubicato in __, approvato con deliberazione del/la _____ Comunale n. __ del __.

ARTICOLO 3 - TERMINI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il termine previsto per l'attuazione del piano viene fissato in anni __ decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto;

ARTICOLO 4 - BENI OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le parti danno atto che i beni compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al C.T. del Comune di Cadeo al Foglio __, mappale n. __ di mq. __, mappale n. __ di mq. __, per una superficie complessiva pari a mq. __.

ARTICOLO 5 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La superficie territoriale del piano in argomento è pari a mq. __.

La volumetria realizzabile nell'ambito del comparto di cui trattasi è pari a mc. __ corrispondente a n. __ abitanti insediabili.

Il progetto prevede la ripartizione delle aree nel seguente modo :

aree di urbanizzazione primaria

strade	mq. _____
parking	mq. _____
verde	mq. _____

area di urbanizzazione secondaria mq. _____

superficie fondiaria mq. _____

In osservanza dei disposti di legge il soggetto attuatore si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune di Cadeo le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo,
- a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria,
- a cedere gratuitamente le aree di urbanizzazione secondaria previste nei progetti approvati.

Dette aree dovranno essere trasferite al Comune dopo l'effettuazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la cessione anticipata delle aree di urbanizzazione il soggetto attuatore si impegna a cederle entro il termine massimo di 30 giorni mediante apposito verbale sottoscritto da ambo le parti;

ARTICOLO 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013;

L'ammontare del contributo di costruzione, relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle disposizioni normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano urbanistico potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune potrà sospendere il rilascio dei permessi di costruire, ed ogni altro titolo abilitativi, nel caso a giudizio dell'ufficio tecnico comunale le opere di urbanizzazione siano realizzate con ritardo e/o vengano disattesi gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione.

Ulteriori disposizioni regolanti gli interventi edilizi potranno essere indicate nelle "norme edilizie ed urbanistiche per la buona esecuzione del piano".

ARTICOLO 7 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Ultimati i lavori di cui ai permessi di costruire dovrà essere acquisito dai Soggetti Attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/2013 e del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del Piano, le opere così come individuate negli specifici elaborati di Piano Urbanistico il cui costo stimato è pari ad euro ____ (spese tecniche ed IVA compresa).

Fra le opere di urbanizzazione primaria sono compresi gli interventi di fornitura e apposizione di segnaletica stradale sia verticale che orizzontale secondo le modalità previste dal Codice della Strada e dal Comune. Dette opere dovranno essere eseguite, a spese e cura del Soggetto Attuatore, prima della apertura delle aree di urbanizzazione all'uso pubblico e mantenute in efficienza fino al collaudo delle opere di urbanizzazione. Il progetto delle opere di urbanizzazione, di cui agli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo, potrà essere modificato, in fase esecutiva, per l'adeguamento ad eventuali prescrizioni che l'ufficio tecnico comunale potrà eventualmente formulare .

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O MONETIZZAZIONI

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria è determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo i valori tabellari in vigore in quel momento.

ARTICOLO 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Tutte le opere incluse nel presente Piano Particolareggiato, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.

La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai Soggetti Attuatori, anche per le previste opere di urbanizzazione.

L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dagli uffici tecnici comunali.

ARTICOLO 11 - PRESCRIZIONI

.....
(nel presente articolo vanno indicate eventuali prescrizioni formulate durante la fase istruttoria del procedimento di approvazione del PUA)

ARTICOLO 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato nonché tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione devono essere eseguite e ultimati entro il termine di validità del piano.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte del Soggetto Attuatore prevista dalla presente convenzione è sottoposta alle seguenti condizioni e modalità:

- a) preventivamente dovrà essere acquisito il permesso di costruire. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire deve essere redatto in conformità:
- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi,
 - alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi, nonché durante la fase realizzativa,
 - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
- b) il progetto di cui al punto a) dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatta eccezione per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi; in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.
- c) le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità ai permessi di costruire rilasciati e secondo i tempi indicati nei titoli abilitativi;
- d) le opere, manufatti e aree di pertinenza dovranno essere cedute gratuitamente al Comune;
- e) gli allacciamenti ai pubblici servizi delle opere sono a carico del soggetto attuatore;

La realizzazione di interventi compresi negli accordi art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m. inerenti al comparto dovranno essere eseguiti secondo le modalità ed i tempi concordati. In particolare il Soggetto Attuatore dovrà predisporre il progetto definitivo dell'opera sulla base del progetto preliminare elaborato dal Comune. A fronte di eventuali inadempienze, nella realizzazione dell'opera prevista nell'accordo, il Comune potrà sospendere il rilascio dei titoli abilitativi nell'ambito del comparto.

ARTICOLO 13 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE. PRESA IN CARICO ANTICIPATA

Il collaudo delle opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro il termine di sei mesi dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori fatti salvi tempi più lunghi nel caso si rendano necessari interventi di ripristino, riparazione e completamento delle opere.

Le spese per il suddetto collaudo sarà a carico dei Soggetti Attuatori ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale, che potranno essere nominati anche in corso d'opera.

L'approvazione del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse. Le opere a verde potranno essere prese in carico dopo un periodo di manutenzione a cura e spesa del Soggetto Attuatore avente durata massima di anni uno dalla data del collaudo, ciò allo scopo di accertare l'attecchimento delle essenze arboree.

E' facoltà del Comune richiedere la cessione e l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima del collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza finalizzato alla sola presa in consegna anticipata delle opere stesse e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

I Soggetti Attuatori e i loro aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, illuminazione, energia elettrica, fognature, rete telefonica, e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

ARTICOLO 14 – VARIAZIONI

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Piano Urbanistico, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune e debitamente autorizzata mediante variante al P.U.A. Le Norme di Attuazione del piano indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione di Piano.

ARTICOLO 15 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano Urbanistico, ammonta a Euro __, comprensivo di spese tecniche ed I.V.A.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Cadeo, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al 100 % dell'importo previsto al comma 1.

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a "prima richiesta" da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

Le fidejussioni devono essere adeguate con cadenza triennale in base alla variazione dell'indice I.S.T.A.T. fabbricati.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Cadeo dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti da parte del soggetto attuatore.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese - a titolo esemplificativo - le mancate o insufficienti cessioni di aree, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni alle opere comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori.

ARTICOLO 16 - PENALI

Nei casi di inottemperanza delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale come di seguito stabilita, salva la risarcibilità di ogni maggior danno:

- a) euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e comunque fino a un massimo del 10% del valore delle stesse,
- b) pari al 5% (cinque per cento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore,
- c) pari al 30% (trenta per cento) del valore delle aree da cedere, in caso di inadempimento dell'obbligo di cessione.

ARTICOLO 17 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Amministrazione Comunale emetterà un provvedimento di diffida a sanare le irregolarità o carenze entro un termine non inferiore a giorni 90 (novanta).

Scaduto tale termine, il Comune provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute, all'applicazione di eventuali penali, utilizzando le garanzie di cui al precedente art. 15. Anche in caso di collaudo negativo il Comune potrà acquisire le garanzie prestate dal soggetto attuatore per l'importo delle opere mancanti o da ripristinare e per l'applicazione di eventuali penali.

ARTICOLO 18 - RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza della proprietà, previo nulla-osta del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cadeo.

Detta riduzione dell'ammontare della garanzia fidejussoria iniziale potrà avvenire entro il limite del 50% del valore delle opere determinato sulla base del computo metrico estimativo approvato.

La fideiussione residua sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo provvisorio delle opere ed a seguito della cessione delle aree.

ARTICOLO 19 - TRASFERIMENTO DI IMPEGNI ED ONERI CON LA PROPRIETÀ DELLE AREE

Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, i Soggetti Attuatori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione. In particolare dovrà essere riportata negli atti pubblici la facoltà, per i titolari della presente convenzione, di presentare varianti al Piano da sottoporre alla approvazione comunale.

A tale scopo il Soggetto Attuatore si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

In ogni caso, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a richiedere all'Amministrazione Comunale preventiva autorizzazione per la cessione a terzi dei presenti impegni .

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

ARTICOLO 20 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Prima di procedere all'edificazione dei fabbricati, i Soggetti Attuatori potranno richiedere ed ottenere la determinazione delle livellette ed il tracciamento delle linee stradali da parte dell'ufficio comunale competente. Quest'ultima operazione verrà eseguita a spese del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il Soggetto Attuatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 22 - SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, dei frazionamenti catastali, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Inoltre sono a carico del soggetto attuatore i diritti di segreteria e le spese di pubblicità legale del Piano Attuativo sostenute dal Comune.



COMUNE DI CADEO

PROVINCIA DI PIACENZA

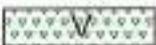
RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

L.R. 24 Marzo 2000 n. 20 - art. 28

SCHEDE ATTUATIVE

LEGENDA

-  Perimetro centro abitato
-  Nuovi ambiti inseriti nel POC n. 2
-  Ambiti residuali da POC n. 1 inseriti nel POC n. 2
-  Ambiti disciplinati da scheda di RUE
-  Verde primario
-  Parcheggio primario
-  Zone destinate a ampliamento viabilità
- U2 Aree di urbanizzazione secondaria
- Vp Aree destinate a verde privato
-  Sagome fabbricati

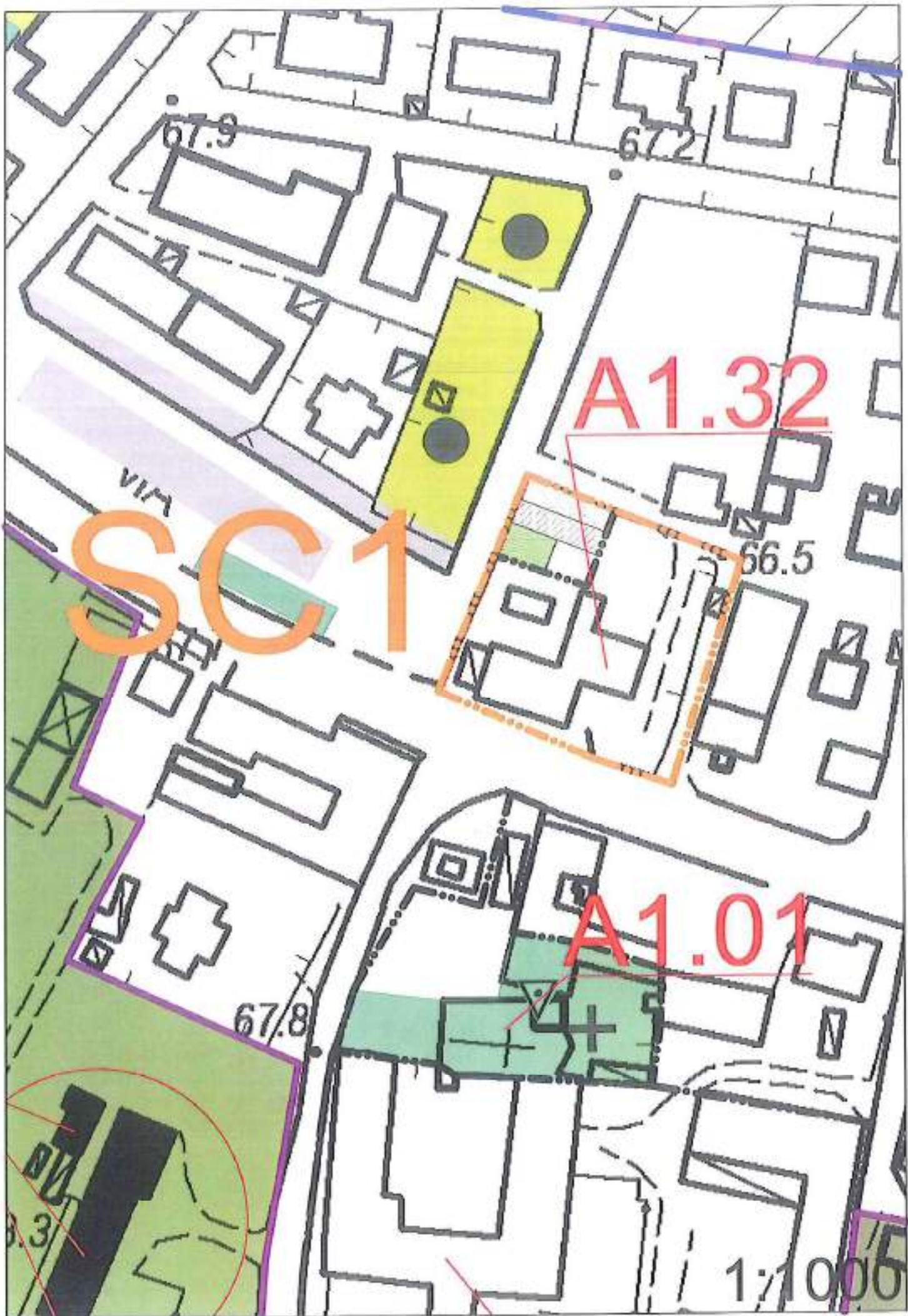
N.B. L'INDIVIDUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DELLA SCHEDA DI RUE E' DA RITENERSI INDICATIVA E SUSCETTIBILE DI ESSERE MODIFICATA IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO E/O PUA DOVE PREVISTO

VARIANTE R.U.E.	SCHEDA NORMA	SC 1
Localizzazione ambito e sigla	Cadeo – Via Emilia – SC1	

POTENZIALITA' EDIFICATORIA – INDICI – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Superficie fondiaria interessata	Circa 2.500,00 mq
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	L'area è interessata dalla presenza di un fabbricato soggetto a disciplina particolareggiata di cui alla scheda A1.32 del RUE. Fermo restando il vincolo sul fabbricato e sull'area di pertinenza dello stesso, sui rimanenti fabbricati non è consentita la realizzazione di nuovi volumi. Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, sugli stessi fabbricati è ammesso il recupero della volumetria esistente.
Tipologia di interventi ammessi	Interventi previsti dalla scheda A1.32 nonché, per le parti di fabbricati non soggette a vincolo storico testimoniale sono ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dello volume esistente.
H altezza massima	Rispetto altezze esistenti risultanti dal rilievo di progetto.
Q rapporto copertura	///
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
VL visuale libera	Rif. 0,5
N° alloggi	n. 3 stimati
N° abitanti teorici	6 stimati
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	Come previsto dall'art. 33 del RUE Come previsto dall'art. 33 del RUE
Urbanizzazione secondaria	Come previsto dall'art. 33 del RUE
Rispetti stradali	Rif. Art. 54 del RUE
Tipologie edilizie	Nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificio, nei limiti di altezza indicati, dovrà integrarsi tipologicamente con il tessuto urbano circostante e con il vicino fabbricato avente valore storico testimoniale.
Usi ammessi	Residenziali e/o compatibili con la residenza e quelli definiti dalla scheda A1.32 del RUE per quanto attiene la presenza del fabbricato a valenza storico testimoniale e sua area di pertinenza.
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi acqua, luce, gas e telefono. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto

	attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale e risulta prospiciente la Via Emilia.
Vincoli	Presenza fabbricato storico testimoniale di cui alla scheda A.1.32 del RUE
Interesse culturale	16c – Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Val.S.A.T. – Rapporto ambientale	Si rimanda all'azione di piano numero 8 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	<p>Obiettivo dell'intervento è consentire il recupero dell'intera area contraddistinta dalla presenza tra l'altro di un fabbricato avente valenza storico testimoniale identificato nell'ambito della scheda 1.32 del RUE.</p> <p>Il progetto di intervento dovrà essere di tipo unitario e dovrà coinvolgere le diverse proprietà con la finalità di raggiungere il recupero e riqualificazione del contesto e della aree di pertinenza attraverso una serie di interventi mirati ad integrare i diversi corpi fabbrica con le destinazioni d'uso previste e con la viabilità e l'arredo dei luoghi.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere prestata nella verifica della connessione alla viabilità degli accessi alle aree e all'utilizzo dei materiali che dovranno essere compatibili, pur con le dovute più recenti rivisitazioni, con i caratteri tipici della ruralità piacentina posti lungo la Via Emilia di cui si ritrova traccia ancora in molti fabbricati presenti in zona.</p> <p>Il progetto unitario dovrà rappresentare lo stato dei luoghi compreso il contesto di inserimento e proporre soluzioni nell'ottica degli obiettivi e indirizzi di cui sopra prevedendo la sistemazione delle aree destinate alla viabilità pedonale in raccordo a quelle esistenti.</p> <p>In fase di progettazione si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui all'azione di piano numero 8 del rapporto ambientale di Val.S.A.T..</p>
Esigenza mitigazioni	Si rimanda all'azione di piano numero 8 del rapporto ambientale di Val.S.A.T..
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi in assenza della attuazione della presente scheda	Interventi previsti nella scheda A1.32 del RUE ad eccezione della ristrutturazione edilizia.
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto con presentazione di progetto unitario e atto d'obbligo per quanto attiene gli impegni da parte del/dei soggetto/i attuatore/i.
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere qualora previste.



67.9

67.2

A1.32

VIA

SC1

66.5

A1.01

67.8

1:1000

BVA
3

VARIANTE R.U.E.	SCHEDA NORMA	SC 2
Localizzazione ambito e sigla	Roveleto – Via Ricetto – SC2	

POTENZIALITA' EDIFICATORIA – INDICI – MODALITA' DI ATTUAZIONE
--

Superficie fondiaria interessata	Circa 4.580,00 mq di cui circa 890,00 destinati a opere di viabilità (strada) da cedere.
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	I.F. applicabile al singolo lotto 0,6 mc/mq
H altezza massima	8,50 m
Q rapporto copertura	35%
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
VL visuale libera	Rif. Art. 37 e 17 comma 2) del RUE
N° alloggi	6 di nuova previsione
N° abitanti teorici	17
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	Rif. Art. 33 del RUE Rif. Art. 33 del RUE Fatto salvo adeguamenti per gli edifici preesistenti nell'ambito della quota di rispettiva competenza. Per quanto attiene all'obbligo di cessione delle aree di urbanizzazione si prevede la cessione gratuita da ripartirsi proporzionalmente alle quote di proprietà dei singoli soggetti che presenteranno il progetto unitario. A richiesta della Amministrazione comunale, dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di urbanizzazione primaria destinata alla realizzazione della nuova strada prevista a nord dell'ambito di intervento all'interno della presente scheda operativa. Detta clausola dovrà essere contenuta nell'atto unilaterale d'obbligo.
Urbanizzazione secondaria	Come previsto dall'art. 33 del RUE salvo adeguamenti per gli edifici preesistenti nell'ambito della quota di rispettiva competenza secondo le modalità espresse nel precedente paragrafo relativo alla cessione aree.
Rispetti stradali	Rif. Art. 54 del RUE
Tipologie edilizie	Case unifamiliari, bifamiliari, complessi a schiera e piccoli condomini
Usi ammessi	Residenziale e complementari alla residenza
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi acqua, luce, gas e telefono. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale

Vincoli	Rispetto stradale. Presenza previsione nuova strada di urbanizzazione primaria e relativo rispetto.
Interesse culturale	16c – Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Val.S.A.T. – Rapporto ambientale	Si rimanda all'azione di piano numero 9 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	<p>Obiettivo dell'intervento è consentire il completamento di questa parte del territorio urbanizzato residuale di area a destinazione produttiva e sulla quale sono presenti due fabbricati ad uso residenziale.</p> <p>Con l'attuazione della scheda si intende procedere a definire compiutamente il disegno urbano consentendo da un lato la realizzazione di una modesta quota di volumetria sui lotti ancora ineditati e nel contempo concludere e cedere opere di urbanizzazione quali il tratto di strada a ridosso della zona produttiva ad nord.</p> <p>La progettazione dovrà tenere conto dell'area destinata a strada di urbanizzazione primaria sulla quale pur conteggiata ai fini della applicazione dell'indice di fabbricabilità, non è ammessa l'edificazione.</p> <p>In fase di progettazione si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui all'azione di piano numero 9 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.</p>
Esigenza mitigazioni	<p>Stante la posizione dell'area e condizione per la attuazione della presente scheda, in sede di progetto unitario e relativamente agli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento, dovrà essere presentata idonea e probante documentazione inerente la verifica del clima acustico.</p> <p>Dovrà inoltre essere prestata particolare attenzione alla previsione di corridoi verdi lungo il perimetro dell'area edificabile.</p> <p>Si rimanda all'azione di piano numero 9 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.</p>
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	<p>Possibilità consentita in termini attuativi potendo ogni operatore programmare, nell'ambito del progetto unitario, interventi edificatori differenziati nel tempo.</p> <p>Per quanto attiene gli obblighi derivanti dalla attuazione della presente scheda riferibili alla realizzazione/cessione di opere e/o aree, gli impegni dovranno essere assunti da tutti i soggetti interessati già in sede di progetto unitario al fine di assicurare un reale completamento e qualificazione dell'area.</p>
Interventi ammessi in assenza della attuazione della presente scheda	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia per quanto attiene gli edifici in essere.

Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto con presentazione di progetto unitario e atto d'obbligo per quanto attiene gli impegni da parte del/dei soggetto/i attuatore/i ai fini della realizzazione e/o cessione delle opere e/o delle aree.
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.

VARIANTE R.U.E.**SCHEDA
NORMA****SC 3**

Localizzazione ambito e sigla

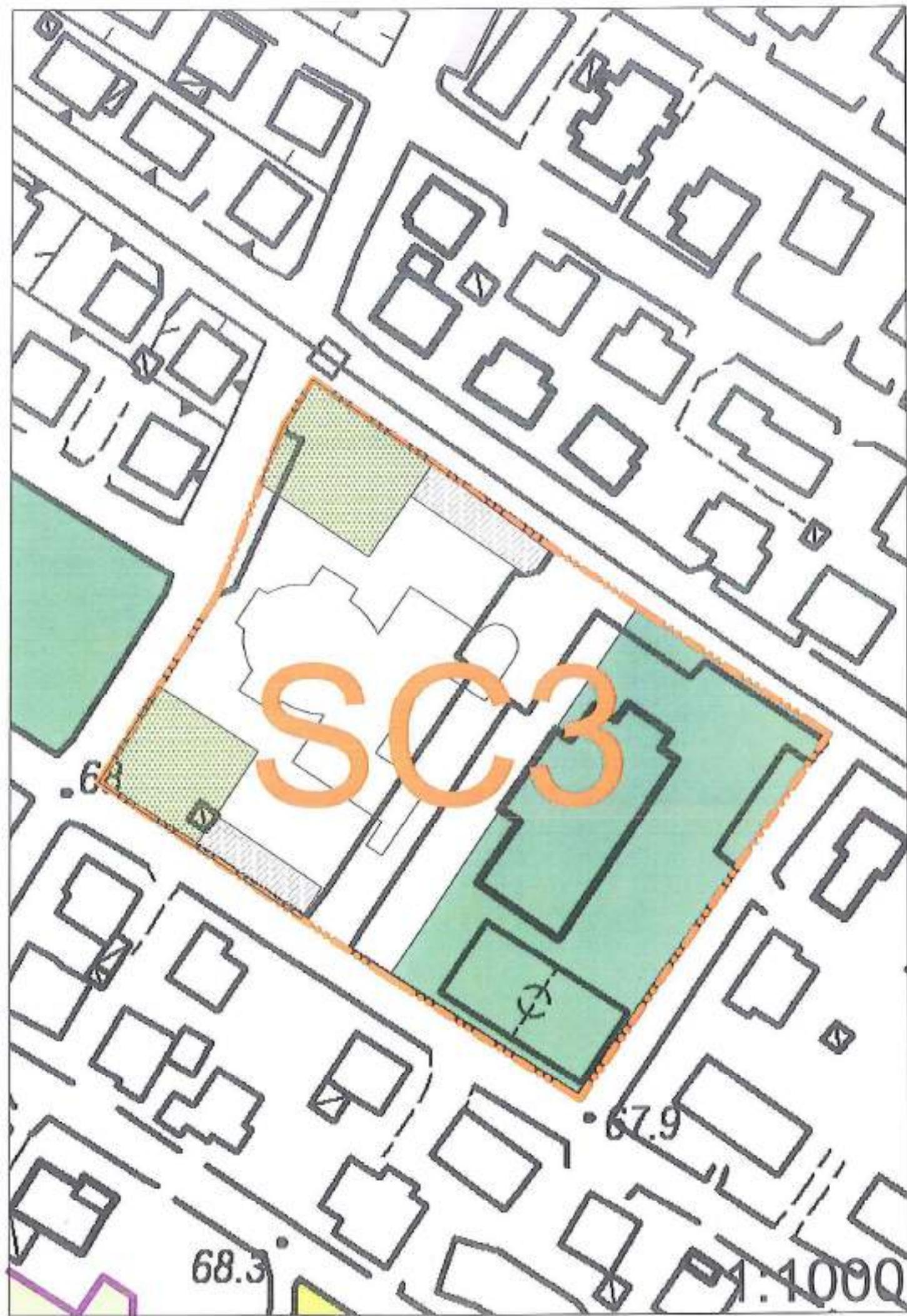
Roveleto – Via Lazio/Via Toscana – SC3

POTENZIALITA' EDIFICATORIA – INDICI – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Superficie fondiaria interessata	Circa mq di cui circa 12.000,00 mq comprendente parte già edificata ad uso attività di interesse collettivo
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	U.F. = 0,6 mq/mq applicabile all'intero ambito di intervento
Tipologia di interventi ammessi	Recupero, ampliamento e nuova costruzione.
H <i>altezza massima</i>	15,00 metri
Q <i>rapporto copertura</i>	///
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
VL <i>visuale libera</i>	Parametro non previsto
N° alloggi	//
N° abitanti teorici	//
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	Come previsto da bozza di convenzione allegata e parte integrante della presente scheda. Il soggetto attuatore potrà prevedere il reperimento e/o l'integrazione di quote di dotazioni territoriali di quartiere che si dovessero eventualmente rendere necessarie anche all'esterno del perimetro dell'area di intervento con l'obbligo di ricollocazione a cura e spese dello stesso soggetto attuatore.
Urbanizzazione secondaria	Come previsto dalla bozza di convenzione allegata e parte integrante della presente scheda. Il soggetto attuatore potrà prevedere il reperimento e/o l'integrazione di quote di dotazioni territoriali di quartiere che si dovessero eventualmente rendere necessarie anche all'esterno del perimetro dell'area di intervento con l'obbligo di ricollocazione a cura e spese dello stesso soggetto attuatore.
Rispetti stradali	Rif. Art. 54 del RUE
Tipologie edilizie	Edifici monoblocco o composito in corpi fabbrica distinti e comunque collegati, opere significative sotto il profilo architettonico e relative pertinenze
Usi ammessi	Religiosi (chiesa, canonica, istituti religiosi), educativi, assistenziali, culturali, sportivi e ricreativi, associativi a servizio della collettività. Rientrano tra gli usi gli eventuali alloggi strettamente necessari all'esercizio del servizio.
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi acqua, luce, gas e telefono. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto

	attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale
Vincoli	Rispetto stradale, verifica elettrodotto presente nelle vicinanze
Interesse culturale	16c – Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Impegni unilaterali	Come previsto da apposita bozza di convenzione allegata e parte integrante della presente scheda.
Val.S.A.T. – Rapporto ambientale	Si rimanda all'azione di piano numero 10 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	<p>Fatto salvo quanto precisato nella bozza di convenzione allegata e parte integrante della presente scheda, obiettivo della presente scheda è quello di fornire le indicazioni per la realizzazione della nuova Chiesa come indicato negli indirizzi formulati dalla Amministrazione comunale che ha ritenuto in tal senso di condividere con la collettività.</p> <p>Trattandosi dell'inserimento di una nuova struttura di forte impatto architettonico all'interno di un'area già urbanizzata e dell'utilizzo di aree in parte di proprietà comunale comunque destinate ad uso collettivo, il progetto dovrà prevedere, oltre alla completa rappresentazione del contesto non solo limitato all'area interessata ma anche a quelle limitrofe, a definire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli impatti in termini di ricaduta sul tessuto viario esistente a livello di mobilità e sosta; - l'individuazione degli standard di tipo pertinenziale connessi allo specifico uso delle strutture. <p>Il progetto dovrà inoltre prevedere a carico del soggetto attuatore:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la sistemazione della viabilità pedonale lungo tutto il perimetro e la qualificazione delle aree adiacenti alla nuova struttura all'interno dell'area di intervento con particolare cura nella progettazione del verde, dell'arredo urbano e della illuminazione; b) la realizzazione delle dotazioni primarie che dovranno peraltro essere rese fruibili liberamente alla cittadinanza; c) la redazione di apposito render da grafica computerizzata teso a restituire le immagini della trasformazione dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere con elaborazione di immagini fotografiche da almeno tre significative angolazioni. <p>In fase di progettazione si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui all'azione di piano numero 10 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.</p>
Esigenza mitigazioni	Stante la particolare posizione dell'area su cui è

	<p>prevista la nuova opera, dovrà essere posta particolare attenzione nella capacità di integrare detto nuovo intervento con il tessuto urbano consolidato al fine di poter considerare nel suo insieme l'intervento complementare e non isolato.</p> <p>Le mitigazioni devono essere intese come soluzioni atte a consentire il migliore inserimento con il minore impatto.</p> <p>Il render previsto dalla presente scheda in ambito progetto, avrà quale obiettivo tale rappresentazione.</p> <p>Si rimanda comunque alle indicazioni di cui all'azione di piano numero 10 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.</p>
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi in assenza della attuazione della presente scheda	Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia per la struttura esistente, manutenzione del verde, realizzazione di opere tecnologiche su reti e allacciamenti da parte dei gestori dei servizi.
Modalità di attuazione	<p>Intervento edilizio diretto previa presentazione di progetto planivolumetrico interessante l'intera area perimetrata.</p> <p>Stipula di apposita convenzione di cui alla bozza allegata e parte integrante della presente scheda, regolante i rapporti tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale con particolare riferimento realizzazione/cessione di opere/aree.</p> <p>La convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno al mantenimento dei vincoli di destinazione così come previsto dal punto 2 della Delibera C.R.E.R del 4/03/1998 n. 849.</p>
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.



SC3

64

68.3

67.9

1:1000

Repertorio n.

ALLEGATO ALLA SCHEDA SC3

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DESTINATO AL CULTO E
REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____, questo giorno _____ del mese di _____, in _____.

Avanti a me dott. _____, senza l'assistenza di testimoni perché i
comparenti, avendo i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, vi rinunciano e me ne
fanno dispensa, sono comparsi personalmente

- _____, nato a _____ il _____ domiciliato per ragione di carica in Roveleto di Cadeo via
Emilia n. 149, il quale interviene al presente atto nella sua esclusiva qualità di Responsabile del
Servizio _ del "COMUNE DI CADEO", con sede in Cadeo (PC), frazione Roveleto, via Emilia n.
149 P. I.V.A. 00224340331, autorizzato con atto del Sindaco in data _ prot. n. _ alla
sottoscrizione della presente convenzione in esecuzione di deliberazione della Giunta
Comunale in data _ n. _, esecutiva a sensi di legge,
- _____, nato a _____ il _____ residente a _ via _ n. _ C.F. __, il quale interviene per
conto della "Parrocchia Santa Teresa Benedetta della Croce" successivamente definita come
Soggetto attuatore, comparenti della cui identità personale ne sono certo

PREMESSO CHE:

- la presente convenzione è parte integrante della scheda operativa di R.U.E. (SC3)
- il Soggetto Attuatore è proprietario di un'area posta in Comune di Cadeo, censito al C.T. di
detto Comune al foglio __, mappali n. _____, _____, _____, _____ per un totale di superficie pari
a mq _____;
- dette aree risultano classificate dal vigente R.U.E. a zone per attrezzature urbane religiose;
- il Soggetto Attuatore intende acquistare dal Comune di Cadeo un'area, individuata al C.T. di
detto Comune al foglio __, mappale n. _____ (quota parte) per un totale di superficie pari a
_____,__ mq evidenziata nella planimetria allegata (all. A);
- l'area da acquisire è classificata dal vigente R.U.E. a zone per attrezzature urbane religiose ed
una parte è attualmente destinata a strada e denominata via Pisa;
- il Soggetto Attuatore intende realizzare, unitamente alla nuova chiesa, alcune opere di
urbanizzazione primaria a servizio del quartiere sulla base dei progetti che verranno presentati
alla Amministrazione Comunale;
- l'area interessata dal progetto di costruzione della chiesa risulta compresa nel vigente R.U.E. e
la disciplina di attuazione è regolata dalla scheda SC3; il soggetto attuatore, presenterà il
progetto di costruzione della nuova chiesa secondo le modalità previste dalla scheda SC3 del
R.U.E.;
- l'autorizzazione per l'attuazione dell'intervento diretto è subordinata alla stipula di una
Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune ed il Soggetto Attuatore;

VISTA

la legge 17.08.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni,

il D.P.R. 06.06.2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia",

la Legge Regionale 24.03.2000, n. 20, e successive modifiche ed integrazioni,

la Legge Regionale 30.07.2013, n. 15, "Semplificazione della disciplina edilizia" ;

le delibere del Consiglio Regionale n. 849 e 850 del 04 marzo 1998 inerenti le indicazioni procedurali e le tabelle parametriche per l'applicazione di oneri di urbanizzazione;

la delibera del Consiglio Comunale n. __ del __, esecutiva ai sensi della legge, con la quale è stata approvata la variante al R.U.E. comprendente la scheda SC3;

la delibera della Giunta Comunale n. __ del __ con la quale è stata approvata la bozza di convenzione per la costruzione di un edificio destinato al culto e realizzazione opere di urbanizzazione;

FRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - CONTENUTI IN PREMESSA

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti per la edificazione di un fabbricato destinato al culto in Cadeo via Torino - via Toscana - via Lazio, nel comparto individuato dalla scheda SC3 del Regolamento Urbanistico Edilizio, e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

In particolare sono previsti, a carico delle parti interessate, i seguenti impegni:

Comune -

- espletamento procedure per sdemanializzare le strade interessate dall'intervento;
- presentazione presso l'agenzia del territorio dei frazionamenti catastali delle aree da cedere al soggetto attuatore;
- cessione delle aree destinate ad attrezzature religiose (all. A)

Soggetto attuatore -

- acquisizione dei terreni indicati nella planimetria allegata (all. A) ;
- realizzazione a propria cura e spesa dei parcheggi primari e del verde attrezzato;
- presentazione del progetto di intervento della nuova chiesa;

ARTICOLO 3 - TERMINI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO.

Il termine previsto per l'attuazione dell'intervento edilizio viene fissato in anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto ;

ARTICOLO 4 – AREE OGGETTO DELL'INTERVENTO DIRETTO

Le parti danno atto che l'intervento edilizio verrà realizzato nell'area compresa nella perimetrazione d'ambito disciplinato da scheda R.U.E. indicata con la sigla SC3. Dette aree sono di proprietà della "Parrocchia Santa Teresa Benedetta della Croce" e del "Comune di Cadeo". Le aree sono distinte al C.T. del Comune di Cadeo come segue:

Parrocchia Santa Teresa benedetta della Croce

- Foglio n. __, mappale n. ____ di mq _____;
- Foglio n. __, mappale n. ____ di mq _____;
- Foglio n. __, mappale n. ____ di mq _____;
- Foglio n. __, mappale n. ____ di mq _____;

Comune di Cadeo

- Foglio n. __, mappale n. ____ (quota parte) di mq _____;
- Foglio n. __, mappale n. ____

La superficie fondiaria interessata dalla scheda ha una superficie di circa _____ mq

ARTICOLO 5 – DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO DIRETTO

L'intervento progettuale, al fine di assicurare il migliore inserimento della nuova chiesa nel contesto ambientale esistente, dovrà interessare l'intera area perimetrata dalla scheda del R.U.E. La superficie perimetrata risulta destinata a "zone per attrezzature religiose" e a "zone a verde pubblico". Le aree destinate ad attrezzature religiose comprendono tutta l'area di proprietà del soggetto attuatore oltre a mq _____ che verranno ceduti dal Comune.

Nell'ambito delle aree per attrezzature religiose il progetto dovrà indicare i parcheggi pertinenziali calcolati sulla base del dimensionamento funzionale della chiesa. Gli edifici esistenti ed i nuovi edifici in progetto dovranno rispettare i limiti di capacità edificatoria e gli indici indicati nella scheda del RUE. (scheda SC3). Le dotazioni territoriali primarie a verde attrezzato ed a parcheggio, poste nell'ambito dell'area perimetrata, potranno essere ricollocate anche esternamente all'area oggetto di intervento a cura e spesa del soggetto attuatore su area pubblica indicata dalla A.C.. Quest'ultimo dovrà ripristinare le dotazioni territoriali a servizio del quartiere nel rispetto delle seguenti esigenze :

- Le aree e le attrezzature primarie dovranno risultare di pari consistenza ed essere comprese nel progetto predisposto dal soggetto attuatore.
- Le dotazioni primarie a parcheggio e verde dovranno rimanere costantemente a servizio del quartiere pertanto preliminarmente all'inizio dei lavori di costruzione della nuova chiesa ed alla organizzazione del cantiere le nuove dotazioni dovranno essere a disposizione per l'utilizzo pubblico.
- La nuova ubicazione e la consistenza delle aree primarie dovrà essere indicata negli elaborati progettuali ed acquisire l'approvazione della Amministrazione Comunale;

Le nuove aree di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte del Comune prima di renderle disponibili all'uso pubblico.

ARTICOLO 6 – TITOLO ABILITATIVO

Il progetto di opera pubblica dovrà essere approvato dal Comune ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001. Gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati dall'accertamento di conformità alla disciplina edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L. R. n. 15/2013 e s.m.

ARTICOLO 7 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Ultimati i lavori dovrà essere acquisito dal Soggetto Attuatore certificato di conformità edilizia e agibilità. Quest'ultima verrà attestata dal Responsabile del procedimento, acquisiti i collaudi previsti dalla normativa vigente.

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED OPERE COMPLEMENTARI ALL'INTERVENTO

Il soggetto attuatore si obbliga a far realizzare, a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. Marciapiedi e cordolature;
2. Nuove aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio del quartiere;
3. area a verde attrezzato;
4. adeguamento impianti pubblici esistenti su via Pisa;
5. sistemazioni a verde delle aree limitrofe alla nuova chiesa;

Per le opere inerenti la sistemazione delle aree destinate a verde sia pubbliche che private, dovrà essere prevista la manutenzione ordinaria perenne garanzia di attecchimento e la manutenzione a carico del soggetto attuatore;

Fra le opere di urbanizzazione primaria sono compresi gli interventi di fornitura e apposizione di eventuale segnaletica stradale sia verticale che orizzontale secondo le modalità previste dal Codice della Strada e dal Comune. Dette opere dovranno essere eseguite, a spese e cura del Soggetto Attuatore, prima della apertura delle aree di urbanizzazione all'uso pubblico e mantenute in efficienza fino al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione, potrà essere modificato, in fase esecutiva, per l'adeguamento ad eventuali prescrizioni che l'ufficio tecnico comunale potrà eventualmente formulare

ARTICOLO 9 - CORRISPETTIVO

Per la cessione delle aree destinate ad attrezzature religiose, pari circa a mq _____, circa, di proprietà del Comune, viene dalle parti pattuito un prezzo pari ad euro _____ (_____). Il soggetto attuatore, quale parte acquirente, si impegna a pagare il prezzo al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita. L'A.C. si riserva di valutare l'utilizzo di parte del corrispettivo per la realizzazione di eventuali interventi di interesse pubblico nell'ottica degli obiettivi previsti dalla scheda SC3;

ARTICOLO 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto approvati dalla Amministrazione Comunale ed alla scheda SC3 allegata al R.U.E.

La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le previste opere di urbanizzazione.

L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dagli uffici tecnici comunali.

ARTICOLO 11 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE. PRESA IN CARICO ANTICIPATA

Il collaudo delle opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro il termine di sei mesi dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori fatti salvi tempi più lunghi nel caso si rendano necessari interventi di ripristino, riparazione e completamento delle opere derivanti dalle risultanze di collaudo.

Le spese per il suddetto collaudo saranno a carico del Soggetto Attuatore ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale, che potranno essere nominati anche in corso d'opera.

L'approvazione del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse. Le opere a verde potranno essere prese in carico dopo un periodo di manutenzione a cura e spesa del Soggetto Attuatore avente durata massima di anni tre dalla data del collaudo, ciò allo scopo di accertare l'attecchimento delle essenze arboree.

E' facoltà del Comune richiedere la cessione e l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima del collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza finalizzato alla sola presa in consegna anticipata delle opere stesse e salva conseguente assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, illuminazione, energia elettrica ecc.) sia su base informatica sia cartacea.

ARTICOLO 12 – IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare i seguenti termini relativi alle fasi salienti del programma costruttivo convenzionato:

- 1) a sottoscrivere, entro il termine di mesi 3 (tre) dalla data di approvazione da parte del Comune la presente convenzione;
- 2) a predisporre, entro i successivi 3 (tre) mesi, o anche contestualmente, a propria cura e spese i frazionamenti catastali ed a stipulare l'atto pubblico di acquisto dell'area;
- 3) a presentare presso il S.U.E. del Comune il progetto dell'intervento edilizio comprendente la nuova chiesa e le opere di urbanizzazione;

Il soggetto attuatore si impegna altresì a indicare, nell'atto pubblico di acquisizione delle aree dal Comune, il vincolo di destinazione così come previsto dal punto n. 2 della delibera del Cons. Regionale dell'Emilia Romagna n. 849 del 4/03/98;

ARTICOLO 13 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati progettuali, ammonta a Euro __, (I.V.A. esclusa)

A garanzia degli obblighi assunti, il Soggetto Attuatore ha costituito , a favore del Comune di Cadeo, una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al 100 % dell'importo previsto al comma 1.

Tale garanzia prevede anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia soddisfa l'obbligazione assunta a "prima richiesta" da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Cadeo dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti da parte del soggetto attuatore.

ARTICOLO 14 – PENALI

Nei casi di inottemperanza delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune una penale, salva la risarcibilità di ogni maggior danno, pari all'1% per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e comunque fino a un massimo del 10% del valore delle stesse,

ARTICOLO 15 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Amministrazione Comunale emetterà un provvedimento di diffida a sanare le irregolarità o carenze entro un termine non inferiore a giorni 90 (novanta).

Scaduto tale termine, il Comune provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute, all'applicazione di eventuali penali, utilizzando le garanzie di cui al precedente art. 13. Anche in caso di collaudo negativo il Comune potrà acquisire le garanzie prestate dal soggetto attuatore per l'importo delle opere mancanti o da ripristinare e per l'applicazione di eventuali penali.

ARTICOLO 16 - TRASFERIMENTO DI IMPEGNI ED ONERI CON LA PROPRIETÀ DELLE AREE

Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

In ogni caso, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a richiedere all'Amministrazione Comunale preventiva autorizzazione per la cessione a terzi dei presenti impegni .

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

ARTICOLO 17- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il Soggetto Attuatore dichiara esplicitamente la rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente convenzione e all'uopo solleva il Signor Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti interessate autorizzano il Signor Conservatore dei registri immobiliari a trascrivere l'atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 18- SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, dei frazionamenti catastali, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

VARIANTE R.U.E.

SCHEDA NORMA

SC 4

Localizzazione ambito e sigla

Roveleto – SC4

POTENZIALITA' EDIFICATORIA – INDICI – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Superficie fondiaria interessata	Circa 4.580,00 mq di cui circa 530,00 mq a verde privato
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	La scheda prevede all'interno della perimetrazione l'individuazione di due sub ambiti a ciascuno dei quali è attribuita una capacità edificatoria pari a 800,00 mc
H altezza massima	8,50 m massimo con due piani fuori terra
Q rapporto copertura	35%
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
VL visuale libera	Rif. Artt. 37 e 17 comma 2) del RUE
N° alloggi	6
N° abitanti teorici	17
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	<p>A carico del sub-ambito n. 1 prevista la cessione di 100,00 mq per zona destinata a viabilità parcheggi</p> <p>A carico del sub-ambito n. 2 prevista la cessione di 120,00 mq per zona destinata a viabilità parcheggi</p> <p>A carico del sub-ambito n. 1 prevista la realizzazione e cessione di 600,00 mq per verde attrezzato</p> <p>A carico del sub-ambito n. 2 prevista la cessione di 180,00 mq per verde attrezzato</p> <p>Per quanto attiene all'obbligo di cessione delle aree con particolare riferimento alla strada prevista e indicata nella presente scheda, si prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> Obbligo di cessione dell'area da ripartirsi proporzionalmente alle quote di proprietà dei singoli soggetti che presenteranno il progetto unitario; Ai fini di un equo compenso per la cessione dell'area da parte del singolo soggetto, allo stesso verrà riconosciuto, attraverso apposita clausola contenuta nell'atto unilaterale d'obbligo, lo scomputo del valore dell'area calcolato sulla base dei parametri applicabili in caso di esproprio da decurtare all'importo dovuto dallo stesso soggetto all'Ente per il pagamento degli oneri di urbanizzazione.
Urbanizzazione secondaria	Come previsto dall'art. 33 del RUE
Rispetti stradali	Rif. Art. 54 del RUE
Tipologie edilizie	Case unifamiliari, bifamiliari, complessi a schiera e

	piccoli condomini
Usi ammessi	Residenziale e complementari alla residenza
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi acqua, luce, gas e telefono. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale
Vincoli	Rispetto stradale
Interesse culturale	16c – Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Val.S.A.T. – Rapporto ambientale	Si rimanda all'azione di piano numero 11 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo dell'intervento è consentire il completamento del disegno del tessuto urbano in prossimità dell'area a valenza ecologica del Chiavenna e al fine di implementare le dotazioni territoriali nella zona già dotata di percorso ciclopedonale ad uso della cittadinanza quale percorso alternativo rispetto la Via Emilia. In fase di progettazione si dovrà tenere conto delle indicazioni di cui all'azione di piano numero 11 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Esigenza mitigazioni	Si rimanda all'azione di piano numero 11 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Previsti n. 2 sub-ambiti
Interventi ammessi in assenza della attuazione della presente scheda	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione.
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto con presentazione di progetto unitario e atto d'obbligo per quanto attiene gli impegni da parte del/dei soggetto/i attuatore/i ai fini della realizzazione e/o cessione delle opere e/o delle aree.
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.

SC4

66.7

66.3

64.9



1:1000

VARIANTE R.U.E.**SCHEDA
NORMA****SC 5**

Localizzazione ambito e sigla

Roveleto – SC5

POTENZIALITA' EDIFICATORIA – INDICI – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Superficie fondiaria interessata	Circa 48.000,00 mq di cui circa 15.000 mq occupati dalla attuale struttura Cambiarredo
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	La capacità massima edificatoria risulta quella prevista dall'art. 47 del RUE.
H altezza massima	12 m ad esclusione dei volumi tecnici
Q rapporto copertura	65%
Distanza dai confini di proprietà	Rif. Art. 17 comma 2) del RUE
Distanza dalle strade	Rif. Art. 17 comma 1) del RUE
VL visuale libera	0,5
N° alloggi	1 alloggio per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza fatto salvo comprovate maggiori necessità e comunque nel limite massimo nel limite massimo Su di 250,00 mq.
N° abitanti teorici	//
Aree di cessione: parcheggi pubblici verde pubblico	Rif. Art. 33 del RUE Rif. Art. 33 del RUE
Urbanizzazione secondaria	30% della SU prevista in progetto
Rispetti stradali	Rif. Art. 54 del RUE
Tipologie edilizie	Capannoni in opera o prefabbricati, magazzini depositi, edifici ad uso abitativo connessi alla attività
Usi ammessi	Commerciale, terziario direzionale, ricettivo, pubblici esercizi.
Presenza servizi	La località è servita dai principali servizi a rete, luce, acqua, gas e telefono. Per quanto attiene la rete fognaria dovrà essere verificata la ricettività rispetto alla attuale dotazione dell'abitato. Il progetto dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore, le opere necessarie all'allacciamento.
Viabilità	La località è servita da rete stradale
Vincoli	Rispetto stradale Fabbricato aventi valenza storico testimoniale di cui alla scheda A1.36 del RUE. L'area, pur non sottoposta a vincolo di tipo archeologico, risulta a rischio di impatto con depositi archeologici stante la vicinanza della stessa al tracciato della Via Emilia. La realizzazione degli interventi è subordinata ad accertamento preventivo da condurre sul terreno in fase pre-progettuale o di progetto preliminare ai fini

	della salvaguardia del patrimonio archeologico eventualmente presente nel sottosuolo.
Interesse culturale	16c – Sistema urbanizzato di Fiorenzuola, Cadeo e Alseno
Val.S.A.T. – Rapporto ambientale	Si rimanda all'azione di piano numero 12 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	<p>Obiettivo dell'intervento è consentire il mantenimento e lo sviluppo della attività commerciale in essere favorendo gli interventi di adeguamento e implementazione nei limiti di quanto previsto dalla disposizioni di cui al DCR n. 1253/1999 così come modificato dalle DD.CC.RR. nn. 344/2002 – 653/2005 e 155/2008.</p> <p>La progettazione dovrà tenere conto del vincolo presente sul fabbricato storico – testimoniale Ex Manifattura Tabacchi di cui alla scheda A1.36 del RUE.</p> <p>In fase di progettazione si dovrà tenere conto inoltre delle indicazioni di cui all'azione di piano numero 12 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.</p>
Esigenza mitigazioni	Si rimanda all'azione di piano numero 12 del rapporto ambientale di Val.S.A.T.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non previsto
Interventi ammessi in assenza della attuazione della presente scheda	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione e quanto previsto di cui nella scheda A1.36 del RUE per quanto attiene il fabbricato storico-testimoniale Ex Manifattura Tabacchi e relative aree di pertinenza.
Modalità di attuazione	<p>Ad esclusione degli interventi che rientrano negli obblighi di presentazione di piano preventivo (PUA) di cui alla scheda operativa POC AC1, ai sensi della richiamate disposizioni di cui al DCR n. 1253/1999 così come modificato dalle DD.CC.RR. nn. 344/2002 – 653/2005 e 155/2008, sono pertanto ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, parziale ampliamento nel rispetto degli indici previsti dal RUE attraverso intervento edilizio diretto.</p> <p>Gli interventi sul fabbricato storico testimoniale Ex Manifattura Tabacchi sono subordinati al rispetto di quanto indicato nella scheda A1.36 del RUE.</p> <p>E' prevista la stipula di atto d'obbligo per quanto attiene gli impegni da parte del/dei soggetto/i attuatore/i ai fini della realizzazione e/o cessione delle opere e/o delle aree.</p>
Garanzia attuazione opere urbanizzazione	100% di tutte le opere previste comprese quelle stradali, di sistemazione ed eventuale mitigazione.

