

# RUE



2017 ▶

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### MONTEFIORINO



### NORME GENERALI

#### **Progettisti**

*Ezio Righi*

*Claudio Fornaciari*

#### **Collaboratori**

*Emiliano Righi*

*Simona Rotteglia*

*Simone Ruini*

*Anna Trazzi*

novembre 2017



Comune di Montefiorino  
Provincia di Modena

## **RUE**

*Regolamento urbanistico edilizio*

### **NORME GENERALI**

novembre 2017

Il sindaco	Maurizio Paladini
Il responsabile del procedimento	Maurizio Paladini
I progettisti	Ezio Righi, Claudio Fornaciari
I collaboratori alla progettazione	Emiliano Righi, Simona Rotteglia, Simone Ruini, Anna Trazzi
Il consulente nelle materie sociali ed economiche	Giuseppe Sandro Dima
I consulenti per il sistema ambientale, la geologia e l'idrogeologia	Giorgio Gasparini di Arkigeo Daniele Piacentini
Il consulente in materia di acustica	Carlo Odorici con la collaborazione di Michela Malagoli
Il consulente in materia di archeologia	Alberto Monti
Il consulente in materia di microzonazione sismica e sostenibilità geologica del piano	Valeriano Franchi con la collaborazione di Alessandro Ghinoi
I consulenti in materia informatica	Lasitek di Simone Sava Labriola Roberta Coriani
hanno svolto la rilevazione del patrimonio edilizio	Edoardo Paladini, Cesare Cappelletti
Il referente dell'ufficio tecnico comunale	Pierluigi Croci

## SOMMARIO

---

### **PARTE I - AMBITO E STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA** **9**

---

<b>TITOLO 1 - LE COMPETENZE E GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA</b>	<b>9</b>
CAPO 10.20 - LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE	9
Articolo 10.20.10 - La classificazione delle trasformazioni urbanistiche (RUE)	9
Articolo 10.20.20 - L'urbanizzazione (RUE)	9
Articolo 10.20.30 - La ristrutturazione urbanistica (RUE)	9
Articolo 10.20.40 - La lottizzazione (RUE)	9
CAPO 10.30 - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE	9
SEZIONE 10.30 -TFI - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FISICHE	9
Articolo 10.30.10 - La classificazione delle trasformazioni edilizie fisiche (RUE)	9
Articolo 10.30.20 - La disciplina generale delle trasformazioni edilizie conservative (RUE)	10
Articolo 10.30.30 - La manutenzione ordinaria (RUE)	10
Articolo 10.30.40 - La manutenzione straordinaria (RUE)	10
Articolo 10.30.50 - Le opere interne (RUE)	10
Articolo 10.30.60 - Il restauro scientifico (RUE)	11
Articolo 10.30.70 - Il restauro e risanamento conservativo (RUE)	11
Articolo 10.30.100 - La ristrutturazione edilizia (RUE)	11
Articolo 10.30.110 - La nuova costruzione (RUE)	11
Articolo 10.30.120 - La demolizione (RUE)	12
SEZIONE 10.30 -TFU - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FUNZIONALI	12
Articolo 10.30.155 - Le trasformazioni edilizie funzionali (RUE)	12
Articolo 10.30.150 - La destinazione d'uso delle costruzioni (RUE)	12
Articolo 10.30.155 - La disciplina della destinazione d'uso delle costruzioni (RUE)	13
Articolo 10.30.160 - La destinazione d'uso dei suoli (RUE)	14
<b>TITOLO 2- IL DISPOSITIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA</b>	<b>14</b>
CAPO 20.10 - GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO	14
SEZIONE 20.10-RUE - IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RUE	14
Articolo 20.10.66 - La decorrenza delle disposizioni del RUE (RUE)	14
Articolo 20.10.80 - Le limitazioni alla capacità insediativa (RUE)	15
Articolo 20.10.100 - La disciplina delle aree elementari regolate da PUA (RUE)	15
Articolo 20.10.120 - La disciplina delle aree elementari mediante norme diffuse (RUE)	15
Articolo 20.10.130 - La disciplina mediante prescrizioni specifiche (RUE)	15
Articolo 20.10.140 - La disciplina confermativa (RUE)	15
SEZIONE 20.10-PUA - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	16
Articolo 20.10.170 - La classificazione dei piani urbanistici attuativi (RUE)	16
Articolo 20.10.200 - L'efficacia dei piani urbanistici attuativi (RUE)	16

### **PARTE II - I CONDIZIONAMENTI E LE LIMITAZIONI POSTI DALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E ANTROPICHE** **17**

---

<b>TITOLO 4 - LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL TERRITORIO</b>	<b>17</b>
CAPO 40.10 - LA PREVENZIONE DEI DANNI DA DISSESTO	17
Articolo 40.10.15 - La disciplina delle Fasce di attenzione alle frane attive (RUE)	17
Articolo 40.20.20 - La riduzione del rischio sismico: la Condizione limite per l'emergenza (CLE e RUE)	17
CAPO 40.30 - LA TUTELA DELLA SALUBRITÀ AMBIENTALE	17
Articolo 40.30.20 - La Protezione e il risanamento dall'inquinamento elettromagnetico (RUE)	17

<b>TITOLO 5 - LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE</b>	<b>18</b>
CAPO 50.10 - LE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO	18
CAPO 50.20 - GLI ELEMENTI D'INTERESSE STORICOTESTIMONIALE	18
Articolo 50.20.10 - La viabilità storica (RUE)	18
<b>, TITOLO 6 - LA TUTELA DEL PAESAGGIO</b>	<b>18</b>
CAPO 60.10 - LA TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO	19
SEZIONE 60.10-PAN - LE COMPONENTI NATURALI DEL PAESAGGIO	19
SEZIONE 60.10-PAA - IL PAESAGGIO AGRARIO	19
Articolo 60.10.120 - I criteri di intervento nei nuclei rurali originari (RUE)	19
Articolo 60.10.130 - I requisiti delle costruzioni nel territorio rurale (RUE)	19
Articolo 60.10.140 - I requisiti delle sistemazioni esterne nel paesaggio rurale (RUE)	20
Articolo 60.10.150 - Le costruzioni con impatto sul paesaggio (RUE)	21
SEZIONE 60.10-ARB - LA PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO	21
Articolo 60.10.170 - Il patrimonio arboreo protetto (RUE).	21
Articolo 60.10.180 - L'allestimento di aree verdi (RUE)	21
Articolo 60.10.200 - Le sanzioni in materia di tutela del patrimonio arboreo (RUE)	21
CAPO 60.30 - I PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE	22
<b>TITOLO 7 - LE INFRASTRUTTURE SUL TERRITORIO</b>	<b>22</b>
CAPO 70.10 - L'IDRAULICA DEL TERRITORIO	22
Articolo 70.10.10 - Le distanze di rispetto dai corsi d'acqua (Disposizioni varie)	22
Articolo 70.10.30 – Disposizioni sullo smaltimento delle acque (RUE)	22
CAPO 70.20 - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	22
Articolo 70.20.10 - I requisiti delle infrastrutture viarie (RUE)	22
CAPO 70.30 - ALTRI SISTEMI INFRASTRUTTURALI	23
Articolo 70.30.30 – I Perimetri di rispetto dalle condotte forzate (RUE)	23
<b>TITOLO 8 - L'USO RAZIONALE DI RISORSE NATURALI</b>	<b>23</b>
CAPO 80.20 - LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI E L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE	23
Articolo 80.20.10 - La produzione di energia da impianti fotovoltaici (PTCP)	23
Articolo 80.20.20 - Gli impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano (RUE)	24
Articolo 80.20.30 – La mitigazione paesaggistica degli impianti fotovoltaici e per biogas (RUE)	25
Articolo 80.20.40 - La produzione di energia da impianti geotermici (RUE)	25
<b>PARTE III – I REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI</b>	<b>27</b>
<b>TITOLO 9 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>27</b>
CAPO 90.10 - LA NATURA E LA CLASSIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	27
Articolo 90.10.40 - Aree a verde privato (RUE)	27
CAPO 90.20- LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	27
Articolo 90.20.24 - I requisiti delle attrezzature e degli spazi collettivi (RUE)	27
<b>TITOLO 10 - L'ASSETTO E LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI</b>	<b>27</b>
CAPO 100.10 - I REQUISITI QUALITATIVI E FUNZIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	27
Articolo 100.10.20 – La disciplina dei centri storici e degli insediamenti storici del territorio rurale (RUE)	27
CAPO 100.20 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI	28
Articolo 100.20.40 – La disciplina generale degli Ambiti urbani consolidati (RUE)	28
Articolo 100.20.50 – Disposizioni particolari sulla disciplina dell'uso negli ambiti consolidati (RUE)	28

CAPO 100.30 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	28
Articolo 100.30.50 - Disposizioni comuni agli ambiti specializzati per attività produttive (RUE)	28
CAPO 100.40 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE	29
SEZIONE 100.40-GEN - LE DISPOSIZIONI COMUNI AL TERRITORIO RURALE.	29
Articolo 100.40.20 - Disposizioni sulla disciplina dell'uso nel territorio rurale (RUE)	29
Articolo 100.40.30 - Limiti di altezza e distanza per il territorio rurale (RUE)	29
SEZIONE 100.40-RUR - LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE	30
Articolo 100.40.50 – Disposizioni particolari per le Aree di valore naturale e ambientale (RUE)	30
SEZIONE. 100.40-AGR - LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI RELATIVE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA	31
Articolo 100.40.90 - I centri aziendali (RUE)	31
Articolo 100.40.95 – Le nuove costruzioni integrative di centri aziendali (RUE)	31
Articolo 100.40.100 - La costruzione di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio (RUE)	32
Articolo 100.40.110 - La disciplina delle costruzioni soggette a disciplina conservativa nei centri aziendali (RUE)	32
Articolo 100.40.130 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo aziendale (RUE)	32
Articolo 100.40.140 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo intensivo (RUE)	33
Articolo 100.40.145 – I bacini di stoccaggio di liquami (RUE)	33
Articolo 100.40.150 - Le costruzioni a servizio della meccanizzazione agricola (RUE)	33
Articolo 100.40.160 - Le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli (RUE)	33
Articolo 100.40.170 - La costruzione di serre (RUE)	33
Articolo 100.40.175 - La costruzione di tunnel ad arco per deposito di foraggi (RUE)	34
Articolo 100.40.180 - La disciplina delle strutture agricole non aziendali (RUE)	34
SEZIONE 100.40-NAG - LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI PER FUNZIONI NON AGRICOLE	34
Articolo 100.40.210 – Il recupero di patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE)	34
Articolo 100.40.220 - La disciplina delle funzioni produttive non agricole in territorio rurale (RUE)	35
Articolo 100.40.225 - La disciplina delle funzioni di servizio non agricole in territorio rurale (RUE)	35
Articolo 100.40.230 - Rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi (RUE)	36
Articolo 100.40.240 - La delocalizzazione degli edifici incongrui (RUE)	37

#### **PARTE IV - LA DISCIPLINA EDILIZIA E DELLE ATTIVITA'** **38**

---

<b>TITOLO 11 - I REQUISITI PRESTAZIONALI, FUNZIONALI, GEOMETRICI E QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI</b>	<b>38</b>
CAPO 110.10 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA EDILIZIA	38
SEZIONE 110.10-GEN - LE DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE COSTRUZIONI	38
Articolo 110.10.10 - La conformità delle opere edilizie ai requisiti prestazionali (RUE)	38
Articolo 110.10.30 - Lo smaltimento delle acque reflue (RUE)	38
Articolo 110.10.50 - L'installazione di impianti tecnologici (RUE)	40
Articolo 110.10.60 - La sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento (RUE)	40
SEZIONE 110.10-ABI - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE ABITATIVA	41
Articolo 110.10.70 - La disponibilità di spazi minimi per la funzione abitativa (RUE)	41
Articolo 110.10.80 - I requisiti di illuminamento per la funzione abitativa (RUE)	42
Articolo 110.10.90 - I requisiti di ventilazione per la funzione abitativa (RUE)	43

Articolo 110.10.100 - Le dotazioni impiantistiche minime per funzioni abitative e assimilabili (RUE)	43
SEZIONE 110.10-NAB - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE NON ABITATIVA	43
Articolo 110.10.110 - Il campo di applicazione dei requisiti per funzioni non abitative (RUE)	43
Articolo 110.10.120 - La classificazione degli spazi per funzioni non abitative (RUE)	44
Articolo 110.10.130 - La disponibilità di spazi minimi per le funzioni non abitative (RUE)	44
Articolo 110.10.140 - L'illuminamento degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)	44
Articolo 110.10.150 - La ventilazione degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)	45
CAPO 110.20 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA DI ENERGIA	45
CAPO 110.30 - I REQUISITI DIMENSIONALI E GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI	45
Articolo 110.30.10 - L'osservanza dei requisiti dimensionali (RUE)	45
Articolo 110.30.20 - I limiti di altezza degli edifici (RUE)	46
Articolo 110.30.30 - La distanza da un confine di proprietà (RUE)	46
Articolo 110.30.40 - La distanza da aree a diversa destinazione urbanistica (RUE)	47
Articolo 110.30.50 - Le distanze minime fra costruzioni (RUE)	47
Articolo 110.30.60 - I distacchi fra i vari corpi e pareti di una stessa costruzione (RUE)	48
Articolo 110.30.70 - La riduzione delle distanze (RUE)	50
Articolo 110.30.80 - Le limitazioni alla superficie coperta (RUE)	50
Articolo 110.30.90 - I limiti alla superficie utile edificabile (RUE)	51
CAPO 110.40 - LE DOTAZIONI DI SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI	51
Articolo 110.40.10 - La dotazione obbligatoria di rimesse per autovetture (RUE)	51
Articolo 110.40.20 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per autoveicoli (RUE)	51
Articolo 110.40.30 - La disciplina dell'utilizzazione dei parcheggi (RUE)	53
Articolo 110.40.40 - I requisiti geometrici dei parcheggi per autoveicoli (RUE)	53
Articolo 110.40.50 - I requisiti funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli (RUE)	53
Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE)	54
Articolo 110.40.70 - La monetizzazione della dotazione di parcheggi (RUE)	54
CAPO 110.50 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE E OPZIONALI	55
Articolo 110.50.10 - Le dotazioni accessorie delle abitazioni (RUE)	55
Articolo 110.50.20 - Le dotazioni accessorie degli edifici (RUE)	55
CAPO 110.60 - LA QUALITA' FORMALE, COMPOSITIVA E ARCHITETTONICA	55
Articolo 110.60.10 - I requisiti formali, compositivi ed architettonici (RUE)	55
CAPO 110.70 - I REQUISITI DEGLI SPAZI PRIVATI	56
Articolo 110.70.10 - Le recinzioni (RUE)	56
Articolo 110.70.20 - Le aree di pertinenza delle costruzioni (RUE)	56
Articolo 110.70.30 - I passi carrai (RUE)	56
Articolo 110.70.40 - Le rampe carraie (RUE)	56
Articolo 110.70.50 - La manutenzione delle aree e delle costruzioni (RUE)	56
CAPO 110.80 - LE SISTEMAZIONI E GLI ARREDI DEGLI SPAZI PUBBLICI, LE INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE	57
Articolo 110.80.10 - La sistemazione degli spazi pubblici (RUE)	57
Articolo 110.80.5 - Le escavazioni in sede stradale (RUE)	57
Articolo 110.80.20 - Installazioni di pubblica utilità e pubblico interesse (RUE)	58
Articolo 110.80.30 - La toponomastica e la numerazione civica (RUE)	58
Articolo 110.80.50 - Disciplina delle installazioni private su o interferenti con spazi pubblici (RUE)	58
Articolo 110.80.60 - Disposizioni sanzionatorie (RUE)	58
<b>TITOLO 12 - L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ</b>	<b>59</b>
CAPO 120.10 - LA DISCIPLINA GENERALE DELLE ATTIVITÀ	59
Articolo 120.10.10 - Le attività ammesse in relazione alla destinazione d'uso (RUE)	59
CAPO 120.20 - LA DISCIPLINA DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPECIFICHE	62
Articolo 120.20.10 - La disciplina di attività specifiche (RUE)	62

Articolo 120.20.20 - Le attività produttive non ammesse nel territorio comunale (RUE)	62
Articolo 120.20.70 - La disciplina delle attività commerciali (RUE)	62
Articolo 120.20.80 - L'attività di somministrazione di alimenti e bevande (RUE)	62
Articolo 120.20.90 - La vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (RUE)	63
Articolo 120.20.100 - La disciplina degli impianti di lavaggio di autoveicoli (RUE)	63
CAPO 120.30 - LE DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI RIFERITE ALLE ATTIVITÀ	64
Articolo 120.30.05 – Disposizioni generali sulla dotazione di parcheggi riferita alle attività (RUE)	64
Articolo 120.30.10 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività commerciali (RUE)	64
Articolo 120.30.20 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per esercizi di somministrazione di alimenti (RUE)	64
Articolo 120.30.30 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per attività ad alta affluenza di pubblico (RUE)	64
<b>TITOLO 13 - I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI E I DISPOSITIVI SANZIONATORI</b>	<b>64</b>
CAPO 130.10 - LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	64
Articolo 130.10.10 - La definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)	65
Articolo 130.10.20 - La composizione e la nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)	65
Articolo 130.10.30 - Il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)	66
CAPO 130.20 - DISPOSIZIONI SUL CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	67
Articolo 130.20.10 - I procedimenti amministrativi (RUE)	67
Articolo 130.20.15 - Lo sportello unico per l'edilizia (RUE)	67
Articolo 120.30.20 - Interventi edilizi per le attività produttive (RUE)	67
Articolo 130.20.30 - Le sanzioni per violazioni del RUE (RUE)	67
Articolo 130.20.40 - Le sanzioni per violazioni alla disciplina edilizia urbanistica sovraordinata (RUE)	70
<b><u>APPENDICE 1 DIRITTI DEGLI AGRICOLTORI, DOVERI DEI CITTADINI IN CAMPAGNA</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b><u>APPENDICE 2 - DEFINIZIONI</u></b>	<b><u>75</u></b>





## **PARTE I - AMBITO E STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

### **TITOLO 1 - LE COMPETENZE E GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **CAPO 10.20 - LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

##### **Articolo 10.20.10 - La classificazione delle trasformazioni urbanistiche (RUE)**

---

1. Sono definite come tali le trasformazioni di seguito elencate, che conferiscono, restituiscono o adeguano l' idoneità di parti di territorio all' insediamento di funzioni urbane:
  - a. l'urbanizzazione;
  - b. la ristrutturazione urbanistica;
  - c. la lottizzazione;
2. Sono inoltre equiparate a trasformazioni urbanistiche:
  - a. l' impianto e lo sviluppo di strutture aziendali agricole in eccedenza ai limiti stabiliti dal RUE per l' ammissibilità di trasformazioni per intervento diretto;
  - b. nuove costruzioni con un indice di edificabilità fondiaria superiore a tre metri cubi per metro quadrato o altezza superiore a metri 25, secondo quanto disposto dall' articolo 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

##### **Articolo 10.20.20 - L'urbanizzazione (RUE)**

---

1. L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano.

##### **Articolo 10.20.30 - La ristrutturazione urbanistica (RUE)**

---

1. La ristrutturazione urbanistica è definita dalla lettera h) dell' allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

##### **Articolo 10.20.40 - La lottizzazione (RUE)**

---

1. Consiste nel frazionamento e vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti a scopo edificatorio.

#### **CAPO 10.30 - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

##### **SEZIONE 10.30 -TFI - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FISICHE**

##### **Articolo 10.30 10 - La classificazione delle trasformazioni edilizie fisiche (RUE)**

---

1. Ogni intervento di trasformazione fisica soggetto ad atto abilitativo è da classificarsi esclusivamente nell'ambito del seguente elenco:
  - a. restauro scientifico;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. manutenzione straordinaria;
  - d. manutenzione ordinaria;
  - e. ristrutturazione edilizia integrale;
  - f. ristrutturazione edilizia parziale;
  - g. demolizione;
  - h. costruzione;
  - i. ampliamento o sopraelevazione;
  - j. recupero e risanamento delle aree libere;

- k. significativi movimenti di terra.
2. Ai fini di tale classificazione deve tenersi conto delle eventuali trasformazioni in programma, già in corso o attuate nei tre anni precedenti, che per natura, quantità e relazioni configurino per la loro sistematicità una trasformazione edilizia di diverso tipo, quale ad esempio la ristrutturazione edilizia come risultato dell'assommarsi di opere di manutenzione, di modifiche interne o di ristrutturazione parziale.
  3. Sono trasformazioni edilizie conservative le seguenti:
    - a. restauro scientifico;
    - b. restauro e risanamento conservativo;
    - c. manutenzione straordinaria;
    - d. manutenzione ordinaria.

#### **Articolo 10.30.20 - La disciplina generale delle trasformazioni edilizie conservative (RUE)**

---

1. Le trasformazioni edilizie o dell'uso sulle costruzioni soggette a disciplina conservativa o a ripristino devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento, anche qualora riguardino solo una parte della costruzione, allo scopo di assicurarne la piena coerenza con l'organismo di appartenenza.
2. Le unità minime di intervento corrispondono ad unità edilizie complete comprensive dell'intera area di pertinenza, oppure ad unità individuate da strumenti urbanistici attuativi o dalla *Disciplina degli ambiti elementari*.
3. La progettazione unitaria non necessita dell'adesione di eventuali altri proprietari dell'organismo edilizio, pur dovendo emergere la congruenza della parte progettata rispetto allo stato di fatto esistente, evidenziato nel progetto presentato.
4. L'attuazione del progetto unitario può avvenire per stralci.
5. Sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, valgono le disposizioni specifiche del decreto stesso, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

#### **Articolo 10.30.30 - La manutenzione ordinaria (RUE)**

---

1. La manutenzione ordinaria è definita dalla lettera a) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come restauro.
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria su costruzioni sottoposte a disciplina conservativa devono essere eseguiti nel rispetto delle modalità implicate dal vincolo stesso, nonché dei valori architettonici, cromatici ed ambientali. Le operazioni di tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno dovranno essere volti alla conservazione, o riproposizione delle caratteristiche materiche originarie. Non sono ammessi in particolare l'impiego di resine plastiche o prodotti simili, l'installazione di infissi in metallo, la sostituzione degli infissi tradizionali con avvolgibili.

#### **Articolo 10.30.40 - La manutenzione straordinaria (RUE)**

---

1. La manutenzione straordinaria è definita dalla lettera b) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi), come modificato per effetto della legge 11 novembre 2014, n. 164, articolo 17, lett. a), n.2, entrambi in estratto compresi nella *Scheda dei vincoli*.
2. La manutenzione straordinaria è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio esistente.
3. Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria, anche connesso ad altri interventi, abbia carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo la natura e l'entità delle opere, nelle categorie del restauro e risanamento conservativo o della ristrutturazione. A tale scopo è da tenersi conto degli atti abilitativi e delle opere poste in atto nel triennio precedente.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria su costruzioni sottoposte a disciplina conservativa devono essere eseguiti nel rispetto delle modalità implicate dal vincolo stesso, nonché dei valori architettonici, cromatici ed ambientali. Le operazioni di tinteggiatura, ripristino di intonaci e altri tipi di intervento esterno dovranno essere volti alla conservazione, o riproposizione delle caratteristiche materiche originarie. Non sono ammessi in particolare l'impiego di resine plastiche o prodotti simili, l'installazione di infissi in metallo, la sostituzione degli infissi tradizionali con avvolgibili.

#### **Articolo 10.30.50 - Le opere interne (RUE)**

---

1. Sono opere interne alle costruzioni le trasformazioni fisiche che non modificano le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, non riguardano le parti strutturali dell'edificio o sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non recano comunque pregiudizio alla statica dell'edificio.

2. Ove il complesso di opere interne, anche connesso ad altri interventi, abbia carattere di sistematicità la trasformazione è da classificarsi, secondo la natura e l'entità delle opere, quale intervento di ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo. A tale scopo è da tenersi conto degli atti abilitativi e delle opere poste in atto nel triennio precedente.

#### **Articolo 10.30.60 - Il restauro scientifico (RUE)**

1. Il restauro scientifico è definito dalla lettera c) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

#### **Articolo 10.30.70 - Il restauro e risanamento conservativo (RUE)**

1. Il restauro e risanamento conservativo è definito dalla lettera d) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Le trasformazioni consistenti in restauro e risanamento conservativo devono essere progettate relativamente ad unità edilizie complete, anche quando si tratti di interventi parziali, allo scopo di assicurarne la piena coerenza con l'organismo di appartenenza.
3. Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione delle *Costruzioni di eminente interesse storico architettonico*.

#### **Articolo 10.30.100 - La ristrutturazione edilizia (RUE)**

1. La ristrutturazione edilizia è definita dalla lettera f) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. A specificazione della definizione suddetta, gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione sono qualificabili come ristrutturazione edilizia solo se mantenuti all'interno del lotto di pertinenza, e comunque all'interno di una porzione di suolo comprendente una quota maggioritaria dell'edificio demolito, e di estensione non superiore a quella necessaria alla regolare realizzazione del volume originario con un indice fondiario non inferiore a due metri cubi per metro quadrato, .
3. La ristrutturazione edilizia può essere integrale o parziale:
  - a. la ristrutturazione edilizia integrale ricorre quando le opere comportino la realizzazione o lo spostamento in diversa posizione planimetrica o altimetrica di una quota maggioritaria di uno o più fra i seguenti componenti dell'organismo edilizio:
    - chiusure esterne;
    - partizioni orizzontali;
    - strutture portanti;
    - aperture esterne;
    - collegamenti verticali.
  - b. la ristrutturazione edilizia parziale ricorre negli altri casi.
4. La ristrutturazione edilizia è attuabile su tutte le costruzioni non soggette a disciplina conservativa o a demolizione senza ricostruzione.

#### **Articolo 10.30.110 - La nuova costruzione (RUE)**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dalla lettera g) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*. Sono da equipararsi a interventi di nuova costruzione il recupero e risanamento delle aree libere e i significativi movimenti di terra, rispettivamente definiti alle lettere l) ed m) del suddetto allegato. Nell'ambito e a precisazione di tale definizione sono da classificarsi significativi i movimenti di terra di entità superiore a 100 metri cubi.
2. L'ampliamento costituisce un caso particolare di nuova costruzione. Sono definite come ampliamento le trasformazioni intese ad ingrandire una costruzione esistente mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali.
3. Per le unità immobiliari dichiarate agibili entro il 31 dicembre 2016 ed aventi le seguenti le destinazioni d'uso:
  - C01 - negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
  - C02 - magazzini e locali di deposito;
  - C03 - laboratori per arti e mestieri;
  - D01 - opifici;
  - D07 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;
  - D08 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni,

costituiscono ampliamenti compatibili, ammessi anche in eccedenza alla superficie utile massima consentita, la copertura dei parcheggi di dotazione obbligatoria mediante strutture leggere di altezza non superiore a ml 2,30, la realizzazione di pensiline o passaggi coperti, nonché modesti interventi di adeguamento igienico, tecnologico o funzionale che non accrescano la superficie destinata allo svolgimento dell'attività, ma siano di servizio a questa.

L'ampliamento è consentito su tutte le costruzioni non soggette a disciplina conservativa, su appropriato titolo abilitativo e salvo specifico divieto.

4. Non costituiscono nuova costruzione ai sensi delle presenti norme:
  - a. la realizzazione di coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre stabili, se finalizzati all'intensificazione o al semplice riparo di colture praticate direttamente sulla superficie agraria da esse ricoperta;
  - b. pergolati, gazebo, pensiline, costruzioni accessorie e arredi da giardino come specificati nelle Definizioni poste in Appendice, a condizione che siano pertinenti, a servizio della funzione abitativa, e realizzate secondo le specifiche norme e modalità di cui al Capo 110.80;
  - c. le costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori;
  - d. le opere provvisorie finalizzate al superamento di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
  - e. le costruzioni temporanee facilmente rimovibili destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, e comunque entro un termine non superiore a novanta giorni, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.
5. La nuova costruzione è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalla disciplina urbanistica ed edilizia.

#### **Articolo 10.30.120 - La demolizione (RUE)**

---

1. La demolizione è definita dalla lettera i) dell'allegato alla legge regionale 15/2013 (Definizione degli interventi edilizi) che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. La demolizione è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili soggetti a disciplina conservativa ed è sottoposta a titolo abilitativo specifico.

#### **SEZIONE 10.30 -TFU - LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE FUNZIONALI**

#### **Articolo 10.30.155 - Le trasformazioni edilizie funzionali (RUE)**

---

1. Le trasformazioni edilizie funzionali consistono nell'attribuzione o nel mutamento della destinazione d'uso di immobili, anche disgiuntamente da trasformazioni fisiche o con carattere di temporaneità.
2. La destinazione d'uso delle costruzioni e la destinazione d'uso dei suoli sono soggette a distinte disposizioni.

#### **Articolo 10.30.150 - La destinazione d'uso delle costruzioni (RUE)**

---

1. La destinazione d'uso delle costruzioni è riferita all'unità immobiliare, ed è qualificata solo dalla rispondenza della sua conformazione tipologica e delle sue dotazioni ad accogliere potenziali funzioni. Non è in alcun modo riferita all'esercizio delle attività che vi sono attese o vi operano.
2. Ad ogni unità immobiliare compete una e una sola destinazione d'uso, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della seguente classificazione, definita con analogia alle categorie catastali:
  - A0 - abitazione di ogni categoria;
  - A10 - uffici e studi privati;
  - B01 - collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme;
  - B02 - case di cura ed ospedali appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
  - B03 - prigionieri e riformatori;
  - B04 - uffici pubblici;
  - B05 - scuole, laboratori scientifici;
  - B06 - biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie;
  - C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
  - C02 - magazzini e locali di deposito;
  - C03 - laboratori per arti e mestieri;
  - C04 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
  - C06 - autorimesse, rimesse;
  - D01 - opifici;

- D02 - alberghi e pensioni;
  - D03 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
  - D04 - case di cura ed ospedali non appartenenti ad enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti;
  - D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
  - D06 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
  - D07 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
  - D08 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
  - D10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole;
  - E01 - stazioni per servizi di trasporto terrestri ed aerei;
  - E03 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, (cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.);
  - E04 - recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercato bestiame, depositi all'aperto, campo addestramento, ecc.);
  - E07 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
  - E08 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
  - E09 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).
3. Per i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D10) le destinazioni edilizie devono essere ulteriormente specificate, in conformità alla classificazione che segue:
- D10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale;
  - D10b - allevamento intensivo;
  - D10c - serra fissa;
  - D10d - locale di servizio rustico aziendale ed interaziendale;
  - D10e - impianto aziendale o interaziendale di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
  - D10f - spaccio o punto vendita per produzioni aziendali;
  - D10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola;
  - D10h - strutture per attività agrituristiche.

#### **Articolo 10.30.155 – La disciplina della destinazione d'uso delle costruzioni (RUE)**

1. La destinazione d'uso edilizia legittimamente in atto è determinata a norma dell'articolo 28, comma 3, della legge regionale 15/2013, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*. In ogni caso l'attribuzione o la variazione della categoria catastale di un'unità immobiliare non ne legittimano, di per sé, la destinazione d'uso.
2. Ai fini applicativi la destinazione d'uso accertata ai sensi del precedente comma deve essere ricondotta nell'ambito della classificazione di cui al primo comma, se del caso secondo un criterio analogico, anche sul riferimento alla disciplina delle attività di cui al successivo Titolo 12.
3. L'attribuzione della destinazione d'uso alle unità immobiliari, congiuntamente o meno all'esecuzione di opere, avviene esclusivamente mediante titolo abilitativo edilizio.
4. Qualsiasi intervento diverso da manutenzione ordinaria o straordinaria deve adeguare le destinazioni d'uso delle unità immobiliari interessate alla disciplina urbanistica vigente. La classificazione catastale deve essere fatta corrispondere alla destinazione d'uso assegnata dall'atto abilitativo.
5. Le modifiche della destinazione d'uso che riguardino direttamente o funzionalmente una quota non minoritaria dell'organismo edilizio, o comunque comportino un aumento di dotazioni obbligatorie devono essere progettate unitariamente per unità minime di intervento o per edificio.
6. La modificazione parziale della destinazione d'uso di un'unità immobiliare è regolato dall'articolo 28, comma 6 della legge regionale 15/2013, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.
7. L'attribuzione della destinazione d'uso deve essere conforme ai requisiti specifici di seguito elencati:
  - la destinazione d'uso D08 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) non può essere attribuita a unità immobiliari aventi superficie utile inferiore a 600 metri quadrati, corrispondenti a 400 metri quadrati di superficie di vendita.
  - la destinazione C02 - magazzini e locali di deposito – può essere attribuita esclusivamente a unità immobiliari intrinsecamente non utilizzabili per lavorazioni manifatturiere quanto a requisiti di agibilità e dotazioni di servizio; le cantine a servizio di abitazioni devono costituire mere pertinenze, non classificabili quali unità immobiliari.

**Articolo 10.30.160 - La destinazione d'uso dei suoli (RUE)**

1. La destinazione d'uso del suolo corrisponde all'utilizzo assegnato a una superficie ineditata, ovvero che non sia sedime né dotazione obbligatoria di pertinenza di una costruzione. Ad ogni superficie ineditata è attribuita una sola destinazione d'uso funzionale, in corrispondenza alla specifica funzione assoluta e, preferibilmente, a corrispondenti particelle catastali.
2. La destinazione d'uso del suolo legittimamente in atto è determinata a norma dell'articolo 28, comma 3, della legge regionale 15/2013, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.
3. Le destinazioni d'uso del suolo rilevanti ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia del territorio sono comprese nel seguente elenco:
  - G01 - impianti sportivi a raso;
  - G02 - impianti sportivi per balneazione;
  - G03 - complessi turistici all'aperto, campeggi e aree attrezzate per roulotte;
  - G04 - parchi, giardini, spazi pedonali pubblici;
  - G05 - parchi, giardini, spazi pedonali privati;
  - G06 - parcheggi per autoveicoli;
  - G07 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva;
  - G08 - depositi a cielo aperto;
  - G09 - cave e miniere a cielo aperto;
  - G11 - discariche di rifiuti;
  - G12 - colture agrarie;
  - G14 - linee di trasporto in sede propria;
  - G15 - strade;
  - G19 - canali e corsi d'acqua;
  - G20 - bacini idrici per itticoltura;
  - G21 - lagoni di depurazione;
  - G22 - aree naturali o rinaturalizzate;
  - G23 - aree di sosta per minoranze nomadi;
  - G24 - produzione energetica da fonti rinnovabili;
  - G25 - campo di addestramento cani;
  - G26 - area cortiliva generica;
  - G27 - parcheggio per autoveicoli di uso aperto;
  - G28 - parcheggio per autoveicoli di uso riservato.
4. Per l'accertamento della destinazione d'uso del suolo in atto si applicano le stesse modalità stabilite relativamente alle unità immobiliari.
5. Fatta esclusione per la coltura agraria, l'attribuzione o la modificazione di qualsiasi destinazione del suolo deve essere disposta dall'appropriato atto abilitativo, anche quando non siano correlate a trasformazioni edilizie o urbanistiche.

**TITOLO 2- IL DISPOSITIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA****CAPO 20.10 - GLI STRUMENTI DELLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO****SEZIONE 20.10-RUE - IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RUE****Articolo 20.10.66 – La decorrenza delle disposizioni del RUE (RUE)**

1. Allo scopo di prevenire contraddizioni e non controllabili effetti cumulativi con le normative previgenti, che perdono efficacia solo con l'approvazione dei nuovi strumenti, l'efficacia cogente delle limitazioni e condizioni stabilite dalla disciplina del RUE ha decorrenze differenziate.
2. È differita alla data del provvedimento conclusivo di approvazione del RUE la cogenza dei seguenti dispositivi:
  - a. *Sezione 10.30 TFU - Disciplina delle trasformazioni edilizie funzionali*, delle presenti *Norme generali*;
  - b. *Titolo 11 - Requisiti prestazionali, funzionali, geometrici e qualitativi delle costruzioni* delle suddette norme;
  - c. *Titolo 12 - Disciplina dell'esercizio di attività* delle suddette norme;
  - d. *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.

3. Le altre disposizioni del RUE sono soggette alle normali misure di salvaguardia a decorrere dalla data della sua adozione.
4. Le disposizioni di altra origine, raccolte con funzione ricognitiva nella *Scheda dei vincoli* e coordinate dalla *Carta unica del territorio*, possiedono autonoma diretta efficacia.

#### **Articolo 20.10.80 – Le limitazioni alla capacità insediativa (RUE)**

---

1. La capacità insediativa è quantificata come:
  - a. numero di abitazioni, per le destinazioni d'uso abitative (A0 - abitazione di ogni categoria);
  - b. superficie utile per attività produttive, per le seguenti destinazioni d'uso:
    - A10 - uffici e studi privati;
    - B04 - uffici pubblici;
    - C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
    - C02 - magazzini e locali di deposito;
    - C03 - laboratori per arti e mestieri;
    - D01 - opifici;
    - D02 - alberghi e pensioni;
    - D03 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli;
    - D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione;
    - D07 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
    - D08 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni e destinati ad altre attività;
    - D10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole;
  - c. superficie fondiaria negli ambiti specializzati per attività produttive, quando non diversamente stabilito da specifiche prescrizioni.
2. Le limitazioni alla capacità insediativa sono stabilite dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, dalle presenti *Norme generali* o mediante PUA.
3. La conformità a tali limiti è obbligatoria negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, modifica della destinazione d'uso, ampliamento o sopraelevazione.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale l'intera unità edilizia oggetto di trasformazione deve essere compiutamente adeguata ai limiti di capacità insediativa.

#### **Articolo 20.10.100 - La disciplina delle aree elementari regolate da PUA (RUE)**

---

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree disciplinate da PUA devono essere conformi a questo, a meno di specifiche e diverse indicazioni della *Disciplina degli ambiti elementari*. Eventuali lacune o indeterminazioni di norme e prescrizioni del piano urbanistico attuativo saranno surrogate dalla disciplina dello strumento urbanistico generale in vigore al momento della sua formazione..
2. L'eseguibilità di tali trasformazioni è subordinata alla stipulazione delle convenzioni che disciplinano e garantiscono la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle relative aree.

#### **Articolo 20.10.120 - La disciplina delle aree elementari mediante norme diffuse (RUE)**

---

1. Sono tali le aree elementari soggette a una disciplina indifferenziata, la cui capacità insediativa è variamente regolata.

#### **Articolo 20.10.130 - La disciplina mediante prescrizioni specifiche (RUE)**

---

1. Con questa forma di disciplina sono assegnati individualmente ai lotti appositamente individuati in cartografia dalla *Disciplina degli ambiti elementari* la capacità insediativa, espressa in valore assoluto come limite massimo del numero di abitazioni o, al caso, della superficie utile, nonché limiti geometrici ed eventuali specifici requisiti.
2. La capacità insediativa di lotti contigui, anche appartenenti ad aree elementari diverse purché comprese in un medesimo ambito elementare; può essere redistribuita nell'ambito di un progetto unitario. Di tale progetto è fatta menzione a titolo ricognitivo nella *Disciplina degli ambiti elementari*, secondo le modalità stabilite dall'articolo 20.10.55delle *Norme generali* del PSC.

#### **Articolo 20.10.140 - La disciplina confermativa (RUE)**

---

1. Nelle parti di territorio soggette a disciplina confermativa sono ammesse sulle costruzioni esistenti esclusivamente le seguenti trasformazioni:



- a. i fabbricati soggetti a disciplina conservativa possono essere assoggettati esclusivamente alle trasformazioni per essi individualmente ammesse;
  - b. sugli immobili non soggetti a disciplina conservativa o a ripristino è ammessa la ristrutturazione edilizia, quando la natura del vincolo sugli edifici principali non ne disponga o implichi la demolizione senza ricostruzione; ampliamenti sono ammessi solo nei limiti dell'ampliamento compatibile, come definito dall'articolo 10.30.110, comma 4.
2. La capacità insediativa è definita dalle seguenti prescrizioni:
- a. nei fabbricati soggetti a disciplina conservativa la quantificazione della capacità insediativa consegue prioritariamente dalla conformità ai criteri e alle modalità prescritte per gli interventi ammessi;
  - b. In ciascuna costruzione non devono essere superate le seguenti proporzioni, qualora ciò non contrasti con la corretta osservanza delle modalità prescritte dalla disciplina di tutela o con altre disposizioni delle presenti norme:
    - il rapporto fra il volume risultante dall'intervento di recupero di ciascun fabbricato e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 400 metri cubi per abitazione nel territorio urbanizzato e a 500 metri cubi per abitazione nel territorio rurale, con arrotondamento all'intero più vicino;
    - per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,25 mq/mc;
    - è comunque ammesso il mantenimento del numero di unità immobiliari legittimamente preesistenti, anche se superiore a quello risultante dai suddetti rapporti.

#### **SEZIONE 20.10-PUA - I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

##### **Articolo 20.10.170 - La classificazione dei piani urbanistici attuativi (RUE)**

---

1. I piani urbanistici attuativi (PUA) comprendono i piani particolareggiati, i piani di recupero e gli altri strumenti elencati dall'articolo 31 della legge regionale 20/2000.

##### **Articolo 20.10.200 - L'efficacia dei piani urbanistici attuativi (RUE)**

---

1. I PUA acquistano efficacia dalla data di approvazione o, quando prescritta, di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta approvazione del piano.
2. I termini per la loro esecuzione sono stabiliti dai rispettivi atti di approvazione. Se rimessa all'iniziativa privata, l'esecuzione di ciascun PUA è regolata da un'apposita convenzione che vi disciplina e garantisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle relative aree.
3. La decorrenza del termine per l'esecuzione di un PUA produce gli effetti disposti dall'articolo 17 della legge 1150/1942, compresa in estratto nella *Scheda dei vincoli*. Per i piani di iniziativa privata l'inutile decorso del termine stabilito dalle relative convenzioni abilita il comune a rivalersi sulle garanzie prestate dal convenuto.
4. Nel caso di modificazioni a PSC, RUE o POC, i PUA vigenti perdono efficacia per le parti non realizzate, qualora contrastino con le nuove previsioni urbanistiche.
5. La modificazione di PUA vigenti non deve comportare incrementi della capacità insediativa o diminuzione delle dotazioni territoriali, salvo sia contestualmente modificata, secondo il caso, la disciplina del RUE o del POC. Nell'ambito del procedimento di variazione devono essere apportati i corrispondenti aggiornamenti alla *Disciplina degli ambiti elementari*.
6. Ad avvenuto completamento della loro attuazione i piani urbanistici attuativi sono opportunamente da sostituirsi con una disciplina direttamente eseguibile.

## PARTE II - I CONDIZIONAMENTI E LE LIMITAZIONI POSTI DALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E ANTROPICHE

### TITOLO 4 - LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL TERRITORIO

#### CAPO 40.10 - LA PREVENZIONE DEI DANNI DA DISSESTO

##### **Articolo 40.10.15 - La disciplina delle *Fasce di attenzione alle frane attive* (RUE)**

1. Nelle *Fasce di attenzione alle frane attive* individuate dalla *Cartografia generale* gli interventi di nuova costruzione, ampliamento con aumento della superficie utile superiore al 20%, ristrutturazione edilizia integrale, urbanizzazione, infrastrutture diffuse, sono subordinati al positivo esito di una verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità da attestare da parte di un tecnico abilitato.

##### **Articolo 40.20.20 – La riduzione del rischio sismico: la *Condizione limite per l'emergenza* (CLE e RUE)**

1. La *Carta unica del territorio* recepisce l'*Analisi della condizione limite per l'emergenza* formata a norma di legge, dando in particolare rappresentazione di:
  - la viabilità di connessione o di accesso alle funzioni strategiche;
  - gli edifici strategici;
  - le aree di emergenza;
  - i fabbricati interferenti sulla viabilità o sulle aree di emergenza suddette.
2. Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza quei fabbricati, o aggregati, o singoli manufatti isolati, appositamente identificati dalla *Carta unica del territorio*, la cui altezza sia maggiore della distanza dal limite opposto della strada o dal limite più vicino dell'area di emergenza o dell'area di pertinenza di edifici strategici.
3. Nella realizzazione o modifica di costruzioni devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - gli interventi su fabbricati esistenti o di nuova costruzione non devono comportare ulteriori condizioni di interferenza su edifici strategici, sulle aree di emergenza e sulla viabilità di connessione o di accesso;
  - sui fabbricati individuati come interferenti non è ammessa la sopraelevazione; gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in relazione alla tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

#### CAPO 40 30 - LA TUTELA DELLA SALUBRITÀ AMBIENTALE

##### **Articolo 40.30.20 - La *Protezione e il risanamento dall'inquinamento elettromagnetico* (RUE)**

1. Nelle trasformazioni fisiche o funzionali del territorio deve essere assicurato il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalle norme vigenti in materia.
2. La *Cartografia generale* e la *Disciplina degli ambiti elementari* del RUE individuano:
  - le *Fasce di attenzione agli elettrodotti ad alta tensione* e ai relativi impianti;
  - le *Fasce di attenzione agli elettrodotti a media tensione* e ai relativi impianti;
  - i *Perimetri di attenzione ai siti per impianti di emittenza*.
3. La realizzazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, che ricadano all'interno delle *Fasce di attenzione agli elettrodotti* è subordinata al preventivo accertamento delle distanze di rispetto da osservarsi.
1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 338 del RD 1265/1934, il consenso del consiglio comunale all'esecuzione di opere pubbliche o all'attuazione di interventi urbanistici nella zona di rispetto compresa entro la distanza di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, individuate dalla *Cartografia coordinata*, si intende assentito per gli interventi previsti e disciplinati dagli strumenti

urbanistici; e analogamente il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale si intende assolto in sede di istruttoria del piano nell'ambito del procedimento per la sua approvazione. In applicazione di tali disposizioni deve intendersi che in tale parte di territorio, l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici sono già intrinsecamente autorizzati dalla loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia.

2. Fatta eccezione per i casi regolati dal precedente comma 2, la fascia di rispetto di 50 metri dai perimetri degli impianti cimiteriali è riservata all'ampliamento degli impianti stessi e delle pertinenze o strutture correlate, in particolare alla realizzazione di unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni:
  - E07 - fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti;
  - E08 - fabbricati e costruzioni nei cimiteri;
  - E09 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc.).

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nella dimensione strettamente necessaria alle esigenze funzionali del servizio cimiteriale:

- B04 - uffici pubblici;
- C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
- C02 - magazzini e locali di deposito;
- C03 - laboratori per arti e mestieri;
- C06 - autorimesse, rimesse.

## **TITOLO 5 - LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE**

### **CAPO 50.10 - LE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO**

#### **CAPO 50.20 - GLI ELEMENTI D'INTERESSE STORICOTESTIMONIALE**

##### **Articolo 50.20.10 - La *viabilità storica* (RUE)**

---

1. Sulla *Viabilità storica* identificata nella carta *Cartografia coordinata* devono essere osservate le disposizioni dell'articolo 44A del PTCP, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. In particolare sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede stradale, nonché la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, e le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.
3. Nell'esecuzione di tali opere vanno evitati la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
4. Qualora siano attuati interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.
5. I muri di contenimento a lato della viabilità storica devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche originarie, o, quando ciò non sia possibile, ricoperti con vegetazione rampicante o cadente.

## TITOLO 6 - LA TUTELA DEL PAESAGGIO

### CAPO 60.10 - LA TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

#### SEZIONE 60.10-PAN - LE COMPONENTI NATURALI DEL PAESAGGIO

#### SEZIONE 60.10-PAA - IL PAESAGGIO AGRARIO

#### Articolo 60.10.120 - I criteri di intervento nei nuclei rurali originari (RUE)

---

1. Gli interventi di recupero o riuso riguardanti una quota maggioritaria del complessivo volume del nucleo edilizio rurale originario, devono essere progettati unitariamente per l'intera consistenza del nucleo, limitatamente a:
  - a. la sistemazione delle aree cortilive, che deve mantenere l'originaria configurazione delle parti comuni; le aree cortilive a corte aperta od a corpi disgiunti devono mantenere tali loro configurazioni a salvaguardia della tipologia rurale tradizionale;
  - b. il sistema degli accessi e distribuzione interna al nucleo, che va conservato nella sua unitarietà; l'accesso agli edifici deve avvenire esclusivamente attraverso i passi carrai esistenti e le aree comuni originarie del complesso edilizio;
  - c. eventuali nuove autorimesse e/o locali di servizio, da realizzare prioritariamente con il recupero di fabbricati esistenti, o in un unico corpo aggiuntivo complessivo;
  - d. la demolizione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi non soggetti a disciplina conservativa.
2. Gli interventi di nuova costruzione abitativa o per servizi di modesta entità, devono conformarsi come integrazioni del nucleo esistente, rapportandosi con l'impianto esistente, quale prodotto di aggregazioni successive, secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali tipici dell'area culturale montana. In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:
  - a. compattezza ed autonomia funzionale del nucleo rurale;
  - b. correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi ed all'impianto edilizio storicamente determinati;
  - c. articolazione delle corti secondo l'orientamento tradizionale;
  - d. definizioni volumetriche e di assetto volumetrico simili ai tipi edilizi tradizionali;
  - e. impiego di sistemi strutturali e materiali costitutivi e di finitura omogenei alle tecniche tradizionali o con esse compatibili;
  - f. rispetto del processo di composizione morfologica del nucleo edificato, secondo logiche di tipo organico storicamente riscontrate in nuclei montani analoghi a quello dell'intervento;
  - g. devono inoltre essere realizzati secondo criteri di coerenza con le caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive dei tipi edilizi rurali, utilizzando disegni, tecniche e materiali propri della tradizione locale;
  - h. rispetto della rete viaria e dei percorsi storici;
  - i. la sistemazione complessiva dell'area con l'inserimento di siepi e alberature autoctone.
3. Nuove costruzioni di tipo non tradizionale necessarie alla conduzione aziendale sono da disporsi preferenzialmente in posizione che non interferisca con la conformazione del nucleo rurale originario. L'impatto visivo sul paesaggio deve essere mitigato mediante cortine arboree di confacente altezza e densità.
4. L'aia originaria e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comune. In caso di recupero e di frazionamento di fabbricati, le aree assegnate a singole unità immobiliari in uso esclusivo devono corrispondere ai requisiti disposti dalla Sezione 100.40-NAG.
5. Nel caso di interventi compresi in nuclei rurali originari, la superficie di pertinenza assegnata agli edifici può essere frazionata e attribuita a singole unità immobiliari quale pertinenza di uso esclusivo unicamente nelle porzioni adiacenti ai fronti degli edifici non prospicienti all'aia originaria o, quando questa manchi, non prospicienti alla strada. L'aia stessa e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comuni, nell'originaria consistenza indivisa.

#### Articolo 60.10.130 - I requisiti delle costruzioni nel territorio rurale (RUE)

---

1. Per tutti i tipi di intervento nell'ambito del nucleo originario sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:
  - a. impiego di materiali costitutivi e tecniche di finitura omogenei a quelli tradizionali, nonché coerenti a quelli specificamente impiegati nella costruzione oggetto di intervento;
  - b. non sono ammessi corpi tecnici che emergano al di sopra della falda;
  - c. non sono ammessi terrazzi in falda;

- d. i lucernari sono ammessi nella dimensione minima richiesta dall'osservanza del rapporto aeroilluminante;
  - e. gronde e pluviali dovranno essere a sezione tonda;
  - f. le tinteggiature esterne sono da realizzarsi con colorazioni neutre di terre naturali;
2. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia integrale o ampliamento di fabbricati esistenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
    - a. la pianta del fabbricato dovrà essere a disegno regolare, caratterizzata da forme rettangolari, quadrate o da combinazioni di esse così come consuete nei tipi tradizionali;
    - b. le coperture devono essere a falde;
    - c. quando la superficie coperta ecceda 250 metri quadrati devono essere rispettate le prescrizioni indicate all'art. 60.10.150 per le *Costruzioni con impatto sul paesaggio*.
  3. Gli interventi di recupero e di nuova costruzione devono comunque evitare l'importazione nel territorio rurale e sul patrimonio ambientale e architettonico di tipologie urbane e modelli insediativi e funzionali estranei, che nel tempo cancellerebbero la residua riconoscibilità del patrimonio edilizio rurale.

#### **Articolo 60.10.140 -I requisiti delle sistemazioni esterne nel paesaggio rurale (RUE)**

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione di edifici difforni dalla tipologia e dalle caratteristiche proprie dell'edilizia rurale tradizionale, la loro interferenza con il paesaggio agrario deve essere mitigata con cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive.
2. Gli interventi di nuova costruzione devono essere associati alla mitigazione paesaggistica degli altri edifici compresi nella medesima proprietà alla data di adozione del RUE, se indicati dalla *Cartografia coordinata* quali *Costruzioni con impatto sul paesaggio*. Nella forma minima tale mitigazione può attuarsi mediante cortine arboree di essenze autoctone ad alto fusto dei fronti impattanti sul paesaggio.
3. Nella sistemazione delle aree di pertinenza è raccomandato l'inserimento di elementi tipici della tradizione. E' prescritto l'impiego di essenze autoctone.
4. I muri di contenimento devono essere rivestiti con vegetazione rampicante o cadente, o con cespugli, quando non costruiti o rivestiti in sasso.
5. E' sempre vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse.
6. Le recinzioni devono essere realizzate in siepe viva, eventualmente integrata da rete metallica, in conformità alle seguenti prescrizioni:
  - a. le essenze costitutive della siepe devono essere autoctone ;
  - b. la rete metallica, sostenuta da pali, deve essere posta in adiacenza al lato interno della siepe; non sono ammessi muretti o cordoli fuori terra di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti;
  - c. qualora la superficie recintata superi l'estensione di due ettari, il limite inferiore della rete metallica dovrà essere sollevato dal piano di campagna di almeno cm 10;
  - d. i cancelli di accesso principale possono essere sostenuti da elementi in muratura, destinati anche a ospitare i contatori delle utenze, cassette postali e simili;
  - e. sono ammessi steccati di modello tradizionale in legno.
7. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso.
8. I parcheggi per autovetture devono essere realizzati con tecniche e materiali rispettosi delle caratteristiche del contesto, limitando allo stretto indispensabile l'impiego di conglomerato bituminoso. E' prescritta la loro mitigazione visiva mediante siepi perimetrali di altezza non inferiore a ml 1,50. Tale mitigazione è prescritta anche per i serbatoi installati all'esterno dei fabbricati.
9. L'impianto di illuminazione esterna deve uniformarsi a criteri di massima sobrietà e semplicità, evitando assolutamente allineamenti di corpi illuminanti sui percorsi di accesso. Per l'illuminazione delle superfici di pertinenza sono da adottarsi preferenzialmente armature a braccio del tipo più semplice. Non è ammesso l'impiego di illuminazioni radenti delle facciate; in particolare è vietato dirigere fasci luminosi verso l'alto, in osservanza della deliberazione della giunta regionale 1732/2015, in estratto compresa nella *Scheda dei vincoli*.
10. Sono raccomandati in tutti i casi la conservazione e lo sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate di collegamento e frangivento, e particolarmente la collocazione a dimora di siepi ai confini adiacenti a tracciati stradali.
11. Le unità periferiche degli impianti di condizionamento devono essere collocate all'interno di spazi idonei. Antenne e parabole ricevitrici devono essere centralizzate a servizio dell'intero nucleo e collocate in posizioni che ne limitino quanto più possibile la visibilità.
12. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al

Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente Capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino del precedente stato. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del TU 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

#### **Articolo 60.10.150 - Le costruzioni con impatto sul paesaggio (RUE)**

1. La *Cartografia generale* individua le esistenti *Costruzioni con impatto sul paesaggio* che ricadono nel territorio rurale e quelle che ricadono in territorio urbanizzato. Nel territorio rurale sono inoltre da classificarsi come tali le costruzioni risultanti da interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, la cui superficie coperta ecceda 250 metri quadrati.
2. In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale, o comunque di rilevante entità, le *Costruzioni con impatto sul paesaggio* ricadenti in territorio rurale devono essere oggetto di interventi di mitigazione riferiti alla loro visibilità nel contesto del paesaggio, sia locale che panoramico.
3. I requisiti minimi di tali opere di mitigazione consistono nella collocazione e nel mantenimento di cortine arboree di specie autoctone ad alto fusto e rapido accrescimento, costituite da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive.
4. In caso di intervento di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, nonché negli altri casi disposti dalle presenti norme, per le costruzioni individuate come *Costruzioni con impatto sul paesaggio* ricadenti in territorio rurale visibili da strade panoramiche, da ambiti urbanizzati o da centri storici in ambito rurale la presentazione della pratica edilizia utile ai fini del rilascio del titolo abilitativo deve essere accompagnata da una valutazione dell'impatto sul paesaggio che dimostri l'efficacia delle misure di mitigazione adottate.

#### **SEZIONE 60.10-ARB - LA PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO**

##### **Articolo 60.10.170 - Il patrimonio arboreo protetto (RUE).**

1. Sono esclusi dalle presenti norme gli interventi connessi alle normali pratiche colturali agronomiche o forestali.
2. Sono protette le piante ad alto fusto appositamente individuate dalla cartografia.
3. L'abbattimento e la capitozzatura di piante protette, che eccedano l'ordinaria conduzione agraria o forestale, sono subordinati a segnalazione asseverata, che mediante un rapporto asseverato redatto da tecnico qualificato fornisca adeguate motivazioni della necessità dell'abbattimento, quali:
  - precarie condizioni fitosanitarie e/o di stabilità;
  - precario sviluppo vegetativo in relazione ad eccessiva densità di impianto;
  - problemi, non altrimenti risolvibili, dovuti ad evidenti e gravi danni a strutture e impianti;
  - progetti di ristrutturazione di aree verdi con sostituzione di piante di scarso valore botanico con altre essenze di maggior pregio;
  - progetti edilizi che comportano necessariamente modifiche allo stato dei luoghi;
  - obblighi imposti da norme e disposizioni cogenti.
4. Sono esclusi dall'obbligo di segnalazione gli abbattimenti di:
  - essenze ad alto fusto appartenenti al verde pubblico comunale eseguiti d'ufficio in attuazione di disposizioni di legge nel settore della tutela fitosanitaria, ovvero essiccate o a staticità compromessa;
  - alberature naturalmente deperite o irrimediabilmente danneggiate da eccezionali eventi atmosferici.
5. Tutte le alberature abbattute devono essere, di norma, sostituite, in conformità alle specifiche di cui al successivo articolo 60.10.200. Qualora la sostituzione in luogo non sia possibile, le piante potranno essere messe a dimora in località indicata dall'Amministrazione.

##### **Articolo 60.10.180 - L'allestimento di aree verdi (RUE)**

1. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento o al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo dovranno essere utilizzate, di norma, specie arboree ed arbustive autoctone.

##### **Articolo 60.10.200 - Le sanzioni in materia di tutela del patrimonio arboreo (RUE)**

1. L'abbattimento di alberi in difformità da quanto disposto dalla presente Sezione, è sanzionato secondo quanto disposto al Titolo 13 delle presenti norme.
2. Il proprietario è inoltre tenuto a provvedere alla sostituzione, a proprie spese, con alberi di prima scelta di altezza non inferiore a ml 3,00 metri ed una circonferenza, a cm 100 di altezza, non inferiore a cm 12-14. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a cm 24.
3. Qualora la sostituzione in luogo sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.

## **CAPO 60.30 - I PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE**

## **TITOLO 7 - LE INFRASTRUTTURE SUL TERRITORIO**

### **CAPO 70.10 - L'IDRAULICA DEL TERRITORIO**

#### **Articolo 70.10.10 - Le distanze di rispetto dai corsi d'acqua (Disposizioni varie)**

---

1. Al fine di consentire il transito dei mezzi idonei alla manutenzione dei corsi d'acqua dovranno essere rispettate le seguenti distanze dal ciglio esterno:

- Costruzioni	ml 10
- Recinzioni	ml 5
- Siepi	ml 5
- Alberature ad alto fusto	ml 5
- Infrastrutture diffuse e allacciamenti a utenze	ml 5
- Scavi	ml 5

2. Nel caso di fabbricati esistenti, ad uso residenziale, collocati a distanza inferiore di ml 5,00 dal corso d'acqua, è possibile derogare al divieto di recinzione di cui al presente comma, per documentati motivi di sicurezza e previo parere conforme della competente autorità idraulica.

#### **Articolo 70.10.30 – Disposizioni sullo smaltimento delle acque (RUE)**

---

1. Nei piani attuativi in territorio urbanizzato o urbanizzabile il drenaggio delle acque deve avvenire con sistema duale, con collettori separatamente dedicati al deflusso dei reflui urbani e delle acque meteoriche.
2. In tutto il territorio comunale gli scarichi delle acque nei collettori fognari esistenti potranno avvenire solo previa autorizzazione dell'ente gestore il collettore stesso. Tali autorizzazioni dovranno essere accordate prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla base di apposito progetto.
3. Le nuove fognature devono essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo.
4. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi di accumulo e riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.

### **CAPO 70.20 - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

#### **Articolo 70.20.10 - I requisiti delle infrastrutture viarie (RUE)**

---

1. Le infrastrutture viarie di nuova costruzione e gli interventi di rettifica o adeguamento di viabilità esistente, oltre a corrispondere alle norme funzionali e geometriche vigenti<sup>1</sup>, devono essere conformi alle disposizioni che seguono.
2. Contestualmente e congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade e delle sistemazioni stradali, devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. Tali opere e le eventuali acquisizioni di suolo che comportano devono essere considerate parte integrante del progetto per quanto riguarda le procedure di approvazione, il finanziamento e le procedure di appalto e sono inserite nel POC contestualmente al progetto stesso.
3. Le strade residenziali in ambito urbano rientrano in quelle del tipo locale a destinazione particolare, di cui all'articolo 3.5 del DM 6792/2001, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*, nelle quali prevale l'esigenza di adattare lo spazio stradale ai volumi costruiti e alle necessità dei pedoni e dovranno perciò prevedersi, in sede di progettazione, opportuni accorgimenti costruttivi e di segnaletica, per il contenimento delle velocità praticate.
4. La costruzione, il rifacimento e la ristrutturazione delle infrastrutture viarie devono includere la sistemazione delle porzioni di suolo interne all'infrastruttura stessa, o interposte fra questa e le proprietà private contermini. Gli elementi essenziali di tali sistemazioni consistono:
  - a. nel raccordo dei rilevati alle superfici adiacenti, mediante riporti di terreno opportunamente sagomati;
  - b. nella collocazione di alberature e nella sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno degli svincoli;
  - c. nella mitigazione visiva di aree private contermini dequalificate.

## CAPO 70.30 - ALTRI SISTEMI INFRASTRUTTURALI

### Articolo 70.30.30 – I Perimetri di rispetto dalle condotte forzate (RUE)

1. All'interno dei *Perimetri di rispetto dalle condotte forzate* qualsiasi trasformazione fisica o funzionale eccedente la conduzione agraria deve essere preventivamente convenuta con il soggetto proprietario delle condotte.

## TITOLO 8 - L'USO RAZIONALE DI RISORSE NATURALI

### CAPO 80.20 - LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI E L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE

#### Articolo 80.20.10 - La produzione di energia da impianti fotovoltaici (PTCP)

1. In applicazione e ad integrazione dell'articolo 89, commi 2 e 3 del PTCP, si definiscono *Zone non idonee all'installazione di nuovi impianti fotovoltaici* le seguenti parti di territorio:
  - le Zone di tutela naturalistica;
  - la Rete ecologica;
  - la Rete natura;
  - le Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica;
  - le Aree di concentrazione di materiali archeologici;
  - le Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale;
  - il Sistema forestale boschivo;
  - le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - le Parti di territorio soggette a tutela paesaggistica;
  - le Aree di valore naturale e ambientale,come individuate dalla *Cartografia coordinata*.
2. Nelle zone non idonee di cui sopra l'installazione di nuovi impianti è consentita quando siano osservate le seguenti condizioni:

---

<sup>1</sup> Decreto Ministeriale 5 novembre 2001, n. 6792 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.



- produzione esclusivamente per autoconsumo;
- potenza nominale complessiva non superiore a 20 Kw per ciascuno dei centri aziendali identificati dalla *Cartografia coordinata*;
- la collocazione sia su coperture di edifici o fabbricati agricoli, civili, industriali non soggetti a disciplina conservativa, ovvero a terra sulle relative aree pertinenziali, quando non sussista la possibilità di collocazione su coperture,

ovvero siano da realizzarsi in aree industriali o in impianti zootecnici dismessi.

3. L'installazione di qualunque tipologia di impianti fotovoltaici o solari termici non è comunque ammessa;
  - su tetti di edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio,
  - all'interno del perimetro dei centri storici e degli insediamenti storici del territorio rurale;
  - su costruzioni classificate di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - nelle aree di pertinenza delle suddette costruzioni e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 20 in territorio urbano e ml 100 in territorio rurale, salvo conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nel caso di costruzioni classificate di pregio storico-culturale e testimonial;
  - in aie e in spazi comuni di complessi rurali, in osservanza del disposto dell'articolo 89, comma 2.4, del PTCP.
4. Negli *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti fotovoltaici entro i seguenti limiti di potenza:
  - a. impianti fino a 200 KW non collocati sul coperto degli edifici, per ciascuno dei centri aziendali identificati dalla *Cartografia coordinata*;
  - b. impianti senza limite di potenza se collocati sulla copertura di edifici.
5. Negli altri casi gli impianti di potenza superiore a 200 KW sono localizzati esclusivamente su conforme determinazione del POC o mediante piano urbanistico attuativo in variante allo stesso POC, sulla base di un apposito studio di fattibilità corredato delle valutazioni preventive prescritte dall'ordinamento nazionale e regionale in materia di tutela dell'ambiente, nonché di una valutazione di impatto sul paesaggio e dell'efficacia delle misure di mitigazione visiva da adottarsi.
6. Nel territorio rurale gli impianti fotovoltaici di potenza nominale superiore a 200 KW sono equiparati alle costruzioni con impatto sul paesaggio disciplinate dall'articolo 60.10.150. La loro realizzazione e il loro potenziamento devono provvedere alla mitigazione del loro impatto sul paesaggio, secondo i criteri e le modalità disposti alla Sezione 60.10-PAA delle presenti norme, dedicata alla tutela del paesaggio.
7. L'installazione di impianti fotovoltaici deve inoltre osservare le seguenti limitazioni e condizioni:
  - a. il suolo non deve risultarne impermeabilizzato (art. 89, punto 2.4 del PTCP);
  - b. nell'installazione di impianti a terra devono essere disposte opere di mitigazione, necessarie ad attutire l'interferenza visiva, quali sistemi arboreo/arbustivi, con alberature composte da essenze autoctone, piantate in almeno doppio filare a quinconce e distanza dei filari dal campo non superiore a ml 15, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza a costruzioni di interesse storico-architettonico, di pregio storico-culturale e testimoniale o soggette a ripristino; la distanza dei filari dal campo deve essere quella minima necessaria ad assicurare adeguato soleggiamento;
  - c. devono essere mantenuti la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli (art. 89, punto 2.4 del PTCP);
  - d. eventuali piccoli fabbricati o manufatti al solo servizio dell'impianto dovranno essere in sintonia con la tipologia edilizia rurale;
  - e. dovrà essere prevista un'adeguata recinzione a protezione delle intrusioni o altri sistemi che garantiscano la sicurezza delle persone;
  - f. l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza nominale massima superiore a 20 KW è consentita esclusivamente alle aziende agricole organizzate, previo impegno unilaterale alla rimozione, bonifica e ripristino del sito agricolo.

#### **Articolo 80.20.20 - Gli impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano (RUE)**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano, nonché l'installazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse è ammessa esclusivamente nel territorio rurale, con le limitazioni disposte dalla deliberazione dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 51 del 26 luglio 2011, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.
1. In particolare, secondo la suddetta deliberazione, è considerato non idoneo all'installazione di impianti di produzione di energia da biogas e produzione di biometano il territorio individuato quale

“Comprensorio di produzione del formaggio Parmigiano-Reggiano”, qualora gli impianti utilizzino silomais o altre essenze vegetali insilate, fatto salvo il caso in cui l'utilizzazione agronomica del residuo del processo di fermentazione avvenga in terreni ubicati all'esterno del comprensorio.

2. Compatibilmente con le limitazioni di cui ai precedenti commi, la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse di potenza termica non superiore a 1 MW è ammessa nell'ambito delle aziende agricole dotate di centro aziendale, in conformità alla disciplina disposta dal precedente articolo 100.40.90. La localizzazione di tali impianti non è consentita:
  - nelle aree di pertinenza delle costruzioni tutelate con disciplina conservativa e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 100;
  - in aie e in spazi comuni di complessi rurali (art. 89, punto 2.4 del PTCP);
  - ove da una relazione preliminare sul movimento autoveicolare, da valutarsi da parte dell'ente proprietario della strada, non risulti dimostrata l'idoneità della rete viaria esistente a sopportare l'incremento di traffico indotto dall'impianto.
3. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse di potenza termica superiore a 1 MW è disciplinata dal POC.
4. Per una corretta integrazione dei sistemi di produzione energetica da biomassa nel contesto in cui si situano, l'articolo 89, punto 2.4 del PTCP stabilisce quale requisito indispensabile l'ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale che possa offrire la materia prima richiesta, compatibilmente con la capacità rigenerativa della stessa. In particolare gli impianti devono essere alimentati da biomasse stabilmente approvvigionate, per almeno il 70% (settanta per cento) del fabbisogno, entro un raggio di 70 chilometri dall'impianto.

#### **Articolo 80.20.30 – La mitigazione paesaggistica degli impianti fotovoltaici e per biogas (RUE)**

1. Gli impianti fotovoltaici e per la produzione di energia da biomasse sono equiparati alle costruzioni con impatto sul paesaggio disciplinate dall'articolo 60.10.150. La loro realizzazione e il loro potenziamento devono provvedere alla mitigazione del loro impatto sul paesaggio, secondo i criteri e le modalità disposti alla Sezione 60.10-PAA delle presenti norme, dedicata alla tutela del paesaggio.

#### **Articolo 80.20.40 - La produzione di energia da impianti geotermici (RUE)**

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti geotermiche, nel limite di potenza di 100 KW, è ammessa su tutto il territorio comunale. La realizzazione di impianti di potenza superiore a 100 KW è subordinata a una conforme specifica localizzazione nel POC o nel RUE.
2. La realizzazione o la modificazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche è subordinata alle seguenti condizioni:
  - deve essere accertato, in via preliminare alle perforazioni e tramite relazione tecnica da consegnare in Comune contestualmente alla pratica edilizia, che sussistano le condizioni minimali di fattibilità in termini di disponibilità di una fonte del calore (pozzo) con potenzialità di scambio termico medio/alte (> 40 W/m) e con temperatura  $\geq 10^{\circ}\text{C}$  e che sussista la possibilità di inserire le sonde geotermiche in numero sufficiente a garantire il completo fabbisogno termico;
  - deve essere evitata, durante le operazioni di perforazione e ritombamento, la penetrazione di strati impermeabili che crei un collegamento tra diversi acquiferi;
  - devono inoltre essere evitate conseguenze negative per suolo e sottosuolo dovute a perdite di olio, carburanti, additivi o altri prodotti delle macchine perforatrici (il terreno sotto le macchine perforatrici deve essere protetto mediante teli impermeabili e vasche di raccolta);
  - devono essere garantite le distanze di rispetto dei pozzi di allocazione delle sonde geotermiche da confini di proprietà (codice civile o altri limiti disposti da regolamenti locali), da aree soggette a vincoli specifici (acquedottistici, ecc.), da sistemi a rete, da fonti di possibile inquinamento del sottosuolo;
  - al fine di garantire rendimenti ottimali dell'impianto, i fori per le sonde geotermiche devono rispettare tra di loro una distanza minima di ml 6,00;
  - le sonde geotermiche devono essere esclusivamente del tipo a circuito chiuso, deve quindi essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua di falda;
  - le sonde geotermiche non devono presentare giunzioni intermedie nella parte inserita nel sottosuolo e tutta la raccorderia utilizzata deve essere compatibile con le caratteristiche dei liquidi intermedi utilizzati;
  - i liquidi intermedi utilizzati non devono contenere sostanze pericolose e qualora venga utilizzata una soluzione acquosa glicolica è obbligatorio l'uso di glicole propilenico anziché etilenico;
  - deve essere previsto un sistema di monitoraggio della pressione delle sonde geotermiche e la sezionabilità manuale delle stesse dal resto dell'impianto al fine di consentire l'esclusione di ogni singola sonda in caso di anomalie e di consentirne lo svuotamento od altri interventi necessari a tutela del sottosuolo;

- i fori dei pozzi devono essere ritombati con miscela di cemento/bentonite iniettata a pressione a partire dal basso, onde garantire una impermeabilizzazione ottimale ed impedire l'interazione tra acquiferi posti a livelli diversi;
- deve essere assicurata una fornitura di energia elettrica corrispondente al fabbisogno elettrico complessivo (funzionamento della pompa di calore più ordinari fabbisogni domestici quali illuminazione, elettrodomestici, ecc);
- allo scopo di monitorare la temperatura del sottosuolo nel tempo, è fatto obbligo di dotare i sopraccitati impianti di una sonda per il monitoraggio, negli anni successivi a quello di installazione dell'impianto, della temperatura del suolo nella parte inferiore del pozzo geotermico. Il dato annuale inerente il rilievo dovrà essere comunicato all'ufficio tecnico competente del Comune, con modalità e tempistiche che saranno segnalate dall'Ufficio stesso;
- infine, in caso di dismissione dell'impianto, è obbligatorio operare la rimozione/svuotamento del fluido intermedio (glicole propilenico od altro) e/o di eventuali altri additivi presenti nell'impianto, con adeguato smaltimento degli stessi; le sonde dovranno essere ricolmate in via definitiva con sospensione di cemento, acqua e bentonite; un'attestazione della corretta esecuzione della dismissione deve essere trasmessa anche al Comune.

## PARTE III – I REQUISITI DEGLI INSEDIAMENTI

### TITOLO 9 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### CAPO 90.10 - LA NATURA E LA CLASSIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

##### Articolo 90.10.40 - Aree a verde privato (RUE)

---

1. Le aree a verde privato individuate dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, quali dotazioni ecologiche e ambientali concorrono al mantenimento e al miglioramento della qualità dell'ambiente e del paesaggio del territorio urbanizzato, rimanendo di proprietà e utilizzazione privata.
2. Sulle aree così classificate non è ammessa edificazione, ed ammessa l'installazione di arredi per la loro utilizzazione come giardini di pertinenza privata.
3. Sulle costruzioni eventualmente esistenti alla data del 31 dicembre 2016, se non diversamente disciplinate, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

#### CAPO 90.20- LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

##### Articolo 90.20.24 - I requisiti delle attrezzature e degli spazi collettivi (RUE)

---

1. Nel caso di opere pubbliche, la sistemazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi e la realizzazione o ampliamento di costruzioni sono definite da progetti di pubblica utilità, sul riferimento delle eventuali prescrizioni specifiche della *Disciplina degli ambiti elementari*.
2. Su attrezzature e spazi collettivi di interesse pubblico di proprietà privata è ammesso l'ampliamento degli impianti esistenti nel limite del 10% della superficie utile esistente al 31 dicembre 2016, nel rispetto delle ulteriori caratteristiche e dei requisiti al caso disposti dalla *Disciplina degli ambiti elementari*. Interventi che eccedano tali limiti sono da regolarsi mediante la formazione di PUA o, al caso, con deroga.
3. Se non diversamente disposto dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, la sistemazione e l'utilizzo delle aree per attrezzature e spazi collettivi devono corrispondere ai seguenti requisiti:
  - l'altezza delle costruzioni non deve eccedere due piani fuori terra;
  - nelle aree con destinazione G01 (impianti sportivi a raso) o G04 (parchi e giardini pubblici), di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati, sono ammesse unità immobiliari con destinazione C01 (negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi) o C02 (magazzini e locali di deposito) consistenti in un unico fabbricato di altezza non superiore a un piano fuori terra e superficie coperta non superiore a 250 metri quadrati;
  - è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

### TITOLO 10 - L'ASSETTO E LA QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI

#### CAPO 100.10 - I REQUISITI QUALITATIVI E FUNZIONALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

##### Articolo 100.10.20 – La disciplina dei centri storici e degli insediamenti storici del territorio rurale (RUE)

---

1. Gli obiettivi specifici, le prescrizioni e direttive da osservarsi negli ambiti consolidati sono disposti dalla *Disciplina degli ambiti elementari* di cui all'articolo 20.10.60 delle presenti norme, come integrata dai commi che seguono.

2. Nelle aree elementari in cui è ammessa la destinazione d'uso A0 (abitazione di ogni categoria) sono comunque consentite, anche se non esplicitamente previste dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, le seguenti destinazioni:
  - A10 - uffici e studi privati;
  - B04 - uffici pubblici;
  - C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
  - C02 - magazzini e locali di deposito;
  - C03 - laboratori per arti e mestieri;
  - C06 - autorimesse, rimesse, a soddisfacimento della dotazione obbligatoria delle abitazioni;
  - D02 - alberghi e pensioni;
  - D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione.
3. La destinazione abitativa A0 è comunque sempre ammessa nelle unità immobiliari che siano state utilizzate a tale scopo, desumibile da atti abilitativi, classificazione catastale o da elementi quali la presenza della porta di accesso dall'androne di ingresso, la partizione interna in stanze finestrate con affaccio su strada e/o cortili.
4. Le unità immobiliari con destinazione C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, C02 - magazzini e locali di deposito, C03 - laboratori per arti e mestieri, D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione, devono essere ubicate al piano a quota strada dell'edificio, con eventuali estensioni ad altri piani.
5. In ogni caso la destinazione d'uso deve essere assegnata alle unità immobiliari secondo le modalità prescritte dall'articolo 10.30.150.

## **CAPO 100.20 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

### **Articolo 100.20.40 – La disciplina generale degli *Ambiti urbani consolidati* (RUE)**

1. Negli *Ambiti urbani consolidati* la *Disciplina degli ambiti elementari* stabilisce i requisiti a cui le trasformazioni edilizie devono uniformarsi, con particolare riferimento a numero di abitazioni, altezze, destinazioni d'uso, superficie utile edificabile, nonché alle prescrizioni al caso specificamente disposte.

### **Articolo 100.20.50 – Disposizioni particolari sulla disciplina dell'uso negli *ambiti consolidati* (RUE)**

1. Negli *Ambiti urbani consolidati*, nelle aree elementari in cui è ammessa la destinazione d'uso A0 (abitazione di ogni categoria) sono comunque consentite, anche se non esplicitamente previste dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, le seguenti destinazioni:
  - A10 - uffici e studi privati;
  - B04 - uffici pubblici;
  - C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
  - C02 - magazzini e locali di deposito;
  - C03 - laboratori per arti e mestieri;
  - C06 - autorimesse, rimesse;
  - D02 - alberghi e pensioni;
  - D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione.
2. Le unità immobiliari con destinazione C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, C02 - magazzini e locali di deposito, C03 - laboratori per arti e mestieri, D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione, devono essere ubicate al piano a quota strada dell'edificio, con eventuali estensioni ad altri piani.
3. In ogni caso la destinazione d'uso deve essere assegnata alle unità immobiliari secondo le modalità prescritte dall'articolo 10.30.150.

## **CAPO 100.30 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **Articolo 100.30.50 - Disposizioni comuni agli *ambiti specializzati per attività produttive* (RUE)**

1. Negli *Ambiti specializzati per attività produttive* la *Disciplina degli ambiti elementari* si applica con i seguenti ulteriori criteri e modalità:

- a. salvo casi particolari specificamente disciplinati, la quantificazione della superficie utile massima edificabile in ciascun lotto non è stabilita preventivamente, ma consegue alle limitazioni implicate dall'osservanza degli obblighi in materia di destinazioni d'uso, di dotazioni e di requisiti geometrici;
- b. se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;
- c. è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia A0 con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 300 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione;;
- d. l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato dai seguenti criteri generali:
  - l'insediamento di strutture di vendita è ammesso in conformità al disposto dell'articolo 120.20.70;
  - non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti; qualora attività in essere vengano per qualunque causa a ricadere in tale classificazione, appropriate misure ed opere di mitigazione dovranno assicurare che le aree di danno non comprese in territorio rurale risultino esclusivamente interne al perimetro dello stabilimento o comunque ad aree appartenenti alla medesima proprietà;
- e. se non diversamente disposto da piani urbanistici attuativi o dalla *Disciplina degli ambiti elementari* l'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza utile non superiore a ml 8,00, considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte; altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati.

## **CAPO 100.40 - I REQUISITI FUNZIONALI E QUALITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO RURALE**

### **SEZIONE 100.40-GEN - LE DISPOSIZIONI COMUNI AL TERRITORIO RURALE.**

#### **Articolo 100.40.20 - Disposizioni sulla disciplina dell'uso nel territorio rurale (RUE)**

1. Le infrastrutturazioni diffuse sono ammesse previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.
2. Nella generalità del territorio rurale sono comunque ammesse le seguenti destinazioni d'uso edilizie e del suolo:
  - E09 - edifici a destinazione pubblica particolare non compresi nelle altre categorie del gruppo E (monumenti, locali per impianti tecnici, costruzioni con destinazioni singolari, ecc...)
  - G07 - laghi per la pesca sportiva;
  - G12 - colture agrarie;
  - G19 - canali e corsi d'acqua;
  - G20 - bacini idrici per itticoltura;
  - G24 - produzione energetica da fonti rinnovabili, nei limiti specificati al Capo 80.20.

Le altre destinazioni del suolo sono ammesse esclusivamente su conforme disposizione delle presenti norme generali o della *Disciplina degli ambiti elementari*, o quando consistano in dotazioni obbligatorie o funzionali di costruzioni.

#### **Articolo 100.40.30 - Limiti di altezza e distanza per il territorio rurale (RUE)**

1. Nella generalità del territorio rurale, non regolata dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, e ove non diversamente disposto dal POC o da strumenti urbanistici attuativi, si applicano i limiti massimi di altezza delle costruzioni e minimi di distanza fra le costruzioni di seguito specificati.
2. L'altezza massima delle costruzioni è stabilita in ml 10,50, con un massimo di due piani fuori terra. Silos, impianti di sollevamento e trattamento per le produzioni energetiche o altri impianti tecnici non sono soggetti a tale limitazione.
3. Negli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere osservate le distanze minime indicate nel seguente prospetto, se superiori a quelle prescritte da disposizioni di altra origine. Costruzioni con funzione omogenea possono essere realizzate in aderenza.

oggetto della trasformazione												
abitazioni dell'azienda	altre abitazioni	servizi rustici	allevamenti famigliari	allevamenti suinicoli aziendali o intensivi	altri allevamenti aziendali o intensivi	ampliamento di allevamenti aziendali o intensivi	serre intensive	concimaie a platea	strutture per meccanizzazione e trasformazione	contenitori aperti per liquami e impianti di depurazione di reflui zootecnici	tunnel ad arco per il deposito di foraggio	
10	10	10	15	20	20	20	15	20	15	20	10	strade vicinali
10	10	6	15	60	40	20	6	15	6	60	10	abitazioni dell'azienda
10	10	10	50	100	100	100	6	50	6	100	10	altre abitazioni
6	10	6	6	6	6	6	6		6	6	5	servizi rustici
5	10	10	20	20	20	20	15	15	10	20	5	limiti di proprietà
20	20	20	50	300	250	200	15	50	20	300	20	territorio urbanizzato o urbanizzabile
20	20	20	50	200	100	100	15	50	10	80	20	perimetro di ambiti elementari destinati a funzioni non agricole
15	25	6	6	6	6	6	6		6	6	6	allevamenti aziendali
40	40	6	6	6	6	6	6	6			6	allevamenti intensivi
15	15	6	6	20	20	20	6	20	6	20	6	vasche di accumulo per irrigazione
60	60	20					15		15		6	contenitori aperti per liquami e depurazione di reflui zootecnici
15	25	6					20		20		6	concimaie a platea
6	6	6	6	6	6	6		20	6	15	10	serre intensive

limite esistente

#### SEZIONE 100.40-RUR - LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

##### Articolo 100.40.50 – Disposizioni particolari per le Aree di valore naturale e ambientale (RUE)

- Nelle Aree di valore naturale e ambientale non sono ammesse in linea generale la creazione di centri aziendali di nuovo impianto, né la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse. Non sono ammessi inoltre la realizzazione o l'ampliamento di costruzioni con destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:
  - A0 - abitazioni;
  - D10d - locali di servizio rustico aziendali ed interaziendali;
  - D10h - strutture per attività agrituristiche.
- Come destinazioni d'uso del suolo sono ammesse le seguenti:
  - G03 - aree naturali o rinaturalizzate;
  - G05 - bacini idrici per nautica, pesca sportiva;
  - G11 - complessi turistici all'aperto, campeggi e aree attrezzate per roulotte;

- G19 - impianti sportivi a raso;
- G20 - impianti sportivi per balneazione;
- G22 - parcheggio per autoveicoli di uso aperto
- G23 - parcheggio per autoveicoli di uso riservato
- G24 - parchi, giardini, spazi pedonali privati;
- G25 - parchi, giardini, spazi pedonali pubblici;

#### **SEZIONE. 100.40-AGR - LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI RELATIVE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA**

##### **Articolo 100.40.90 - I centri aziendali (RUE)**

1. Il centro aziendale è l'aggregato edilizio che comprende sia la parte residenziale che la quota maggioritaria delle costruzioni e degli impianti connessi alla conduzione di una azienda agricola organizzata.
2. Ogni azienda agricola organizzata è di norma dotata di un solo centro aziendale. Il centro aziendale è vincolato all'esistenza dell'azienda, e la sua qualificazione come tale è condizionata al suo effettivo e attuale utilizzo per la conduzione dell'unità poderale di appartenenza.
3. Le costruzioni costitutive dei centri aziendali sono appositamente identificate dalla *Cartografia coordinata*.
4. L'impianto di nuovi centri aziendali è disciplinato dal POC con valore di PUA, sulla base di appositi specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, nell'osservanza dei seguenti requisiti minimi:
  - a. la superficie agraria utile di proprietà non deve essere inferiore a cinque ettari; nel caso di colture altamente specializzate l'estensione è determinata dal programma di riconversione o ammodernamento;
  - b. la consistenza del nuovo centro aziendale deve comprendere quantomeno, in fabbricati distinti, una abitazione agricola A0 e locali di servizio rustico aziendali D10d, questi ultimi di superficie utile non inferiore a mq 500; una diversa composizione del centro aziendale, nel caso di colture o attività particolari, può essere ammessa se adeguatamente motivata dal programma di riconversione o ammodernamento;
  - c. l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'abitazione non deve precedere l'ultimazione dei lavori di costruzione dei locali di servizio rustico aziendali D10d;
  - d. l'impianto distributivo del nuovo centro aziendale deve conformarsi quanto più possibile alle condizioni poste dal comma seguente.

##### **Articolo 100.40.95 – Le nuove costruzioni integrative di centri aziendali (RUE)**

1. Nuove costruzioni integrative di un centro aziendale esistente sono ammesse alle seguenti condizioni:
  - a. la costruzione deve essere giustificata dalle esigenze della conduzione aziendale, dimostrate mediante apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, di accompagnamento dell'atto abilitativo, redatto in conformità alle prescrizioni disposte con determinazione del dirigente e a disposizioni e indicazioni di programmazione sovraordinata;
  - b. non devono sussistere i casi di esclusione di cui all'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*;
  - c. devono essere collocate alle distanze minime di cui al precedente articolo 100.40.30, incrementabili di 10 metri, e prevalentemente comprese all'interno di una fascia laterale parallela al sedime dei fabbricati che compongono il centro aziendale, di larghezza non superiore a:
    - 35 metri per la costruzione di nuove abitazioni rurali;
    - 35 metri per la costruzione di nuovi servizi rustici;
    - 50 metri per la costruzione di nuovi allevamenti aziendali;
    - 35 metri per la costruzione di tunnel ad arco per il deposito di foraggio
    - 150 metri per l'ampliamento di allevamenti intensivi;
    - 150 metri per la costruzione di impianti per la produzione di energia da biomasse;
    - 50 metri per la costruzione di strutture, aziendali o interaziendali, di trasformazione dei prodotti agricoli
  - d. le distanze massime e minime suddette devono essere osservate anche nel caso di costruzioni su parti di terreno risultanti dalla demolizione di fabbricati preesistenti;
  - e. nel caso in cui il centro aziendale sia adiacente o prossimo a una strada, le nuove costruzioni devono essere collocate sul medesimo lato della strada in cui sorge il centro aziendale.
2. La realizzazione di costruzioni integrative di un centro aziendale che eccedano le suddette condizioni è subordinata alla formazione di piano urbanistico attuativo supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, esteso all'intera azienda.



3. Non è soggetta alle suddette condizioni la realizzazione di:
  - a. impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica;
  - b. impianti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;
  - c. lagoni di accumulo liquami e impianti di depurazione reflui zootecnici;
  - d. silos orizzontali;
  - e. recinti all'aperto per animali;
  - f. concimaie.
4. Qualora l'azienda agricola organizzata comprenda più centri aziendali nel territorio comunale la possibilità di incremento di cui al precedente comma 5 è attuabile limitatamente ad uno solo di questi.

#### **Articolo 100.40.100 - La costruzione di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio (RUE)**

1. La costruzione di abitazioni agricole e fabbricati agricoli di servizio è ammessa alle condizioni specificate ai commi che seguono, quando non ricorrano i casi di esclusione disposti dall'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
2. Nei centri aziendali di aziende agricole aventi estensione non inferiore a cinque ettari è consentita, alle condizioni di seguito specificate, la realizzazione di:
  - a. abitazioni agricole A0 per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali, di operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, di salariati assunti con contratto di lavoro anche a tempo determinato, a condizione che il fabbisogno sia dimostrato da un apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola; per le esigenze di altra natura è consentita la realizzazione di un'abitazione aggiuntiva rispetto ai limiti suddetti;
  - b. fabbricati di servizio D10d.
3. Il fabbisogno di abitazioni e fabbricati di servizio deve essere soddisfatto nel centro aziendale secondo il seguente ordine di priorità:
  - a. mediante il recupero delle costruzioni esistenti con disciplina conservativa;
  - b. con il recupero o sostituzione di altre costruzioni esistenti;
  - c. mediante l'ampliamento di costruzioni di analoga destinazione, compatibilmente con la disciplina di tutela;
  - d. con nuove costruzioni.
4. Non sono ammesse nuove costruzioni o riedificazioni nelle aziende in cui siano state abusivamente demolite costruzioni soggette a disciplina conservativa.
5. Nelle aziende di estensione compresa fra due e cinque ettari la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole o fabbricati agricoli di servizio è consentita esclusivamente per aziende di alta specializzazione, quali di tipo frutticolo, di zootecnia minore, prodotti del sottobosco, floro-vivaistico od orticolo, previa formazione di piano urbanistico attuativo supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola
6. L'accesso alle nuove costruzioni non deve essere indipendente, ma avvenire attraverso il centro aziendale. Non è consentita l'apertura di passi carrai a servizio delle nuove costruzioni aggiuntivi a quelli esistenti.

#### **Articolo 100.40.110 - La disciplina delle costruzioni soggette a disciplina conservativa nei centri aziendali (RUE)**

1. Le costruzioni soggette a disciplina conservativa nei centri aziendali e classificate dalla *Cartografia coordinata* come parte di centri aziendali possono essere stralciate da tale appartenenza. Il loro utilizzo per funzioni non agricole comporta i limiti a nuove edificazioni, disposti dall'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.
2. Negli altri casi, oltre alle normali destinazioni d'uso ammesse nel centro aziendale, è consentita la realizzazione di abitazioni nei limiti stabiliti dal precedente articolo 100.40.100, comma 1, lett. a).

#### **Articolo 100.40.130 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo aziendale (RUE)**

1. Allevamenti D10a - allevamento zootecnico aziendale o interaziendale di tipo aziendale - come definiti in Appendice, sono ammessi ad integrazione del centro aziendale di aziende di estensione non inferiore a tre ettari, alle seguenti condizioni:
  - in via prioritaria mediante il recupero di edifici esistenti, o mediante il loro ampliamento;
  - in via subordinata e nel solo caso in cui non preesistano edifici idonei da recuperare e/o ampliare, mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi, al caso previa demolizione delle costruzioni non soggette a disciplina conservativa, non recuperabili.
2. Allevamenti di tipo aziendale per zootecnia minore sono ammessi nell'ambito di aziende di estensione non inferiore a un ettaro, all'interno degli edifici esistenti.

3. Nel caso il progetto preveda la realizzazione di nuovi corpi edilizi, tale progetto deve identificare i fabbricati non recuperabili e non soggetti a disciplina conservativa da demolire.

#### **Articolo 100.40.140 - La costruzione e l'ampliamento di allevamenti di tipo intensivo (RUE)**

1. La costruzione di nuovi allevamenti intensivi (destinazione edilizia D10b) è subordinata alla formazione di piano particolareggiato, supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, nell'osservanza dei limiti e delle prescrizioni di seguito indicati:
  - superficie fondiaria minima di intervento: mq 8.000;
  - indice di edificabilità fondiaria: mq/mq 0,30;
  - superficie utile minima edificabile: mq 700,ferma restando la possibilità della formazione di piani particolareggiati modificativi del RUE.
2. Nel caso di allevamenti per zootecnia minore i valori suddetti sono così modificati:
  - superficie fondiaria minima d'intervento: mq 5.000;
  - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,30;
  - superficie utile minima edificabile: mq 500.
3. L'ampliamento di allevamenti intensivi esistenti è consentito tramite intervento diretto, come da disciplina generale definita dal precedente articolo 100.40.90, nell'osservanza dei limiti disposti al precedente comma.
4. È ammessa aggiuntivamente la realizzazione di locali di servizio ad uso amministrativo e di custodia, da realizzarsi entro una distanza massima di 50 metri dai fabbricati adibiti alla stabulazione.

#### **Articolo 100.40.145 – I bacini di stoccaggio di liquami (RUE)**

1. I bacini di stoccaggio di liquami in terra a cielo aperto (*lagoni*) sono vietati dalla legge regionale 6 marzo 2007, n. 4 e dal regolamento regionale 28 ottobre 2011, n.1, che in estratto sono compresi nella *Scheda dei vincoli*.

#### **Articolo 100.40.150 - Le costruzioni a servizio della meccanizzazione agricola (RUE)**

1. La realizzazione di nuove costruzioni destinate a strutture a servizio della meccanizzazione agricola, in funzione di lavorazioni meccanico-agrarie in conto terzi è subordinata alla formazione di apposito piano urbanistico attuativo, supportato da adeguata documentazione della consistenza aziendale risultante dalle fonti ufficiali o dal libretto UMA (Utenti motori agricoli), nonché all'osservanza dei seguenti limiti:
  - la superficie fondiaria d'intervento non deve essere inferiore a mq 5.000;
  - la superficie utile non deve eccedere il rapporto di mq 40 per macchina operatrice, e comunque non superare complessivamente l'estensione di mq 2.000;
  - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,30.
2. L'ampliamento dei fabbricati con destinazione D10g (strutture a servizio della meccanizzazione agricola), esistenti alla data di adozione del RUE, è consentito anche mediante intervento diretto, nei limiti di un incremento massimo del 20%, dell'indice di mq/mq 0,30 e di una superficie utile complessiva non superiore a mq 2.000.

#### **Articolo 100.40.160 - Le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli (RUE)**

1. La realizzazione e l'ampliamento di costruzioni destinate a strutture di trasformazione dei prodotti agricoli eccedenti l'ambito aziendale sono soggette, per quanto compatibili, alle medesime disposizioni disposte dal precedente articolo 100.40.150 per le costruzioni a servizio della meccanizzazione agricola.

#### **Articolo 100.40.170 - La costruzione di serre (RUE)**

1. Le strutture tipo tunnel od altri impianti analoghi privi di strutture di fondazione, se ed in quanto destinati al semplice riparo o all'intensificazione di colture agrarie praticate direttamente e continuativamente sulla superficie agraria coperta da tali strutture, non sono soggette al rilascio di atti abilitativi.
2. Le serre intensive sono quelle poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.
3. La costruzione di serre intensive deve osservare i seguenti limiti:
  - a. superficie fondiaria d'intervento non inferiore a mq 3.000 e non superiore a mq 20.000;
  - b. indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,85;

- c. è ammessa la realizzazione di servizi igienici prescritti dalle norme sanitarie e di un locale a uso ufficio, accessibile unicamente dall'interno della serra.
4. Quando la superficie coperta superi mq 1.000 la costruzione di serre intensive è subordinata alla formazione di piano particolareggiato supportato da apposito programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

#### **Articolo 100.40.175 - La costruzione di tunnel ad arco per deposito di foraggi (RUE)**

1. Le strutture consistenti in tunnel ad arco possono essere utilizzate per il solo deposito, con destinazione D10d / D10d - locale di servizio rustico aziendale ed interaziendale.
2. La loro copertura deve essere conforme ai seguenti requisiti:
  - non è ammesso l'utilizzo di teloni;
  - il colore deve essere di minimo impatto sul paesaggio: non sono pertanto da utilizzarsi il verde chiaro, il bianco, né qualsiasi colore sgargiante.

#### **Articolo 100.40.180 - La disciplina delle strutture agricole non aziendali (RUE)**

1. A supporto di attività agricole prive dei requisiti di azienda agricola organizzata è ammessa la realizzazione di fabbricati agricoli di servizio, prioritariamente come recupero e ampliamento di fabbricati esistenti, o come nuova costruzione, nell'osservanza dei seguenti limiti e condizioni:
  - la superficie agraria utile di proprietà non deve essere inferiore a ha 2,00, riducibile a 1 ha se già di proprietà al 31 dicembre 2016;
  - la costruzione deve consistere in un unico vano al piano terreno, con esclusione di volumi parzialmente o totalmente interrati e di sottotetti;
  - la superficie complessiva non deve eccedere mq 100 e la superficie coperta mq 150;
  - la superficie aeroilluminante non deve eccedere in alcun caso il rapporto di 1/32;
  - l'altezza in gronda non deve essere maggiore di ml 3,50.
1. Su tali fabbricati sono tassativamente vietati interventi che ne alterino la consistenza rispetto ai requisiti stabiliti al precedente comma 1.

#### **SEZIONE 100.40-NAG - LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI PER FUNZIONI NON AGRICOLE**

#### **Articolo 100.40.210 – Il recupero di patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE)**

1. Gli edifici che nella *Cartografia coordinata* non sono individuati come appartenenti a centri aziendali, né consistono in strutture agricole non aziendali di cui all'articolo 100.40.110, né sono compresi in un ambito elementare, possono essere recuperati secondo quanto disposto ai commi seguenti.
2. Per gli edifici con originaria funzione abitativa, o soggetti a disciplina conservativa, sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale.
3. Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, legittimamente esistenti da oltre dieci anni, sono consentiti interventi di recupero anche abitativo che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale.
4. E' comunque escluso il recupero di tettoie, baracche, costruzioni leggere prive di opere murarie ed ogni altro manufatto precario, nonché di silos, proservizi e simili. In ogni caso è escluso il riuso ad uso abitativo di edifici non abitativi ad un solo piano o con caratteristiche tipologiche non idonee, quali capannoni o allevamenti zootecnici.
5. Tutti gli interventi di recupero devono conformarsi ai seguenti requisiti, nel rispetto delle modalità prescritte dal vincolo di tutela, quando ricorra il caso:
  - a. i titolari dell'atto abilitativo devono dare formale accettazione dei principi della convivenza della funzione residenziale con il contesto rurale e l'attività agricola connessa esposti dall'allegato *Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna* posto in Appendice, impegnandosi a esigere tale accettazione dai successivi aventi causa;
  - b. non è comunque consentito il recupero dei fabbricati destinati alla stabulazione in allevamenti, silos, tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi; se non soggette a disciplina conservativa tali costruzioni devono essere demolite nell'ambito dell'intervento di recupero;
  - c. gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d. il rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 500 metri cubi per abitazione, con arrotondamento all'intero più vicino; negli interventi che riguardino più unità tipologiche le modalità di calcolo della capacità insediativa si applicano complessivamente, escludendo dal computo le

- costruzioni indicate alla lett. b) del presente comma, nonché il volume prodotto da eventuali ampliamenti attuati in applicazione del seguente comma 6;
- e. nell'osservanza di tali limiti è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti già dotati di finestre;
- f. per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,25 mq/mc.
6. Sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti, quando siano compatibili con le norme di tutela delle costruzioni di interesse storico - architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, non comportino sopraelevazioni e siano conformi alle condizioni seguenti:
- a. i fabbricati legittimamente costituiti in prevalenza da unità immobiliari abitative (destinazione A0 - abitazione di ogni categoria) possono essere ampliati fino a raggiungere una consistenza non superiore a due abitazioni e una superficie coperta non superiore a mq 200;
- b. i fabbricati legittimamente costituiti in prevalenza da unità immobiliari con destinazioni diverse da residenza possono essere ampliati fino a raggiungere una superficie coperta non superiore a mq 200;
- c. l'ampliamento di fabbricati funzionali ad attività produttive non agricole è regolato dal successivo articolo 100.40.220.
7. Le aree di pertinenza dei suddetti fabbricati possono essere utilizzate per dotazioni private obbligatorie e come attrezzature e spazi collettivi.
8. E' ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza delle abitazioni, preferibilmente in interrato o come ampliamenti dei fabbricati esistenti, quando ammessi dalla disciplina di tutela. Nel caso debbano consistere in un corpo separato devono essere riunite in un unico fabbricato. La realizzazione di tali autorimesse è inoltre subordinata alle seguenti condizioni:
- a. non esistano fabbricati di servizio idonei a tale uso;
- b. il loro numero non sia superiore alla dotazione minima obbligatoria;
- c. la superficie di ciascuna autorimessa non ecceda mq 30;
- d. l'altezza media non sia superiore a ml 2,50, con altezza in gronda non superiore a ml 2,30;
- e. la superficie illuminante di ciascuna rimessa non sia superiore a mq 0,30.
- f. sono da rispettarsi le disposizioni dell'articolo 75 del PTCP, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*;

#### **Articolo 100.40.220 - La disciplina delle funzioni produttive non agricole in territorio rurale (RUE)**

1. Agli edifici e impianti specialistici di tipo industriale, commerciale e artigianale di maggiore rilevanza esistenti in territorio rurale si applicano le prescrizioni specifiche dettate dalla *Disciplina degli ambiti elementari*. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione integrale di tali edifici devono essere comunque osservate le seguenti prescrizioni:
- a. lungo i confini prospicienti il paesaggio agrario o naturale deve essere realizzata, per fini di mitigazione paesaggistica, una cortina arborea di specie autoctone ad alto fusto, costituita da almeno due filari di alberi posti al minimo sesto d'impianto e intercalati da essenze arbustive;
- b. deve essere prodotta apposita caratterizzazione del sottosuolo; in caso di contaminazione l'intervento è subordinato alla bonifica o messa in sicurezza del sito;
- c. qualora sistemi infrastrutturali siano insufficienti per la funzionalità e sostenibilità dell'insediamento, l'intervento è subordinato all'adeguamento dei suddetti sistemi, con modalità e garanzie regolate da apposita convenzione o atto d'impegno unilaterale.
2. I fabbricati suscettibili di recupero e legittimamente costituiti in prevalenza da unità immobiliari con destinazioni C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, C02 - magazzini e locali di deposito, C03 - laboratori per arti e mestieri, D01 - opifici, D07 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, possono essere ampliati fino a raggiungere una superficie coperta non superiore a mq 200, al caso subordinatamente a interventi di mitigazione paesaggistica. Ampliamenti di maggiore entità sono rimessi ad apposite determinazioni del POC.

#### **Articolo 100.40.225 - La disciplina delle funzioni di servizio non agricole in territorio rurale (RUE)**

1. La realizzazione di attrezzature e impianti per attività sportive e ricreative è disciplinata singolarmente negli specifici casi dal POC o attraverso la formazione di piano urbanistico attuativo, condizionato all'esito positivo delle valutazioni di sostenibilità ambientale, territoriale e paesaggistica da effettuarsi preliminarmente all'autorizzazione alla formazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.
2. E' comunque ammesso in generale l'ampliamento di servizi pubblici, per il culto e cimiteriali, e delle relative pertinenze.

**Articolo 100.40.230 - Rimozione e bonifica degli allevamenti zootecnici dismessi (RUE)**

1. Allo scopo di restituire qualità al paesaggio agrario e bonificare i suoli interessati, gli allevamenti zootecnici che siano stati dismessi nella loro parte prevalente da almeno cinque anni alla data di adozione del RUE e non facciano parte di centri aziendali, né siano assoggettati a disciplina conservativa, devono essere demoliti in quote non inferiori a quelle indicate dal seguente prospetto, da interpolarsi linearmente:

superficie coperta complessiva	quota soggetta a demolizione
inferiore a mq 300	100%
mq 300	60%
mq 1.000	80%
mq 2.000	85%
mq 3.500	87%
mq 5.000	89%

2. Come superficie coperta complessiva è intesa la somma delle superfici coperte di tutte le costruzioni costitutive dell'impianto, escluse tettoie, silos, manufatti impropri o precari, costruzioni soggette a disciplina conservativa, nonché qualsiasi costruzione non rappresentata dalle mappe catastali alla data di adozione del RUE. La parte di superficie coperta complessiva che ecceda mq 5.000 deve essere integralmente demolita.
3. Nei casi in cui le costruzioni in abbandono non siano aggregate a un nucleo rurale originario, la capacità edificatoria derivante dalla demolizione-bonifica degli edifici deve essere delocalizzata in territorio urbanizzabile o urbanizzato o in appositi ambiti individuati da POC, secondo le modalità di rilocalizzazione di edifici incongrui di cui al successivo articolo 100.40.240.
4. Nei casi in cui le costruzioni in abbandono siano aggregate a un nucleo rurale originario, è ammessa la ristrutturazione edilizia della parte residua nella forma della demolizione con ricostruzione, e in conformità ai limiti e alle condizioni di seguito specificate.
5. La fattibilità della ristrutturazione deve essere preliminarmente verificata in relazione alla coerenza con il contesto e alla compatibilità ambientale, con riferimento anche a quanto disposto dall'articolo 55 comma 7 del PTCP. A tale scopo devono essere individuate caso per caso le soluzioni ottimali, comunque tendenti al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e alla minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche, della visibilità del sito, delle condizioni di permeabilità e vulnerabilità del suolo, della possibilità di allacciamento alle reti tecnologiche. Nei casi in cui l'esito di tali valutazioni escluda la fattibilità della ristrutturazione, si applicano le norme relative alla rilocalizzazione di edifici incongrui di cui al successivo articolo 100.40.240.
6. Il fabbricato risultante dalla ristrutturazione deve essere conforme ai seguenti requisiti:
- non deve comprendere più di due piani fuori terra, con un'altezza massima di ml 8,00;
  - l'area di pertinenza assegnata non deve eccedere mq 1.000;
  - deve essere ubicato in prossimità di eventuali fabbricati superstiti dell'originario nucleo, in conformità ai criteri distributivi disposti dagli articoli 60.10.80 e 60.10.90;
  - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    - A0 - abitazione di ogni categoria;
    - A10 - uffici e studi privati;
    - C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi;
    - C02 - magazzini e locali di deposito;
    - C03 - laboratori per arti e mestieri;
    - C04 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro;
    - C06 - autorimesse, rimesse;
    - D02 - alberghi e pensioni;
    - D06 - fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro;
  - il numero di abitazioni non deve eccedere il rapporto di una ogni 100 metri quadrati di superficie coperta residua (non soggetta a demolizione);
  - la superficie utile non deve essere superiore alla superficie coperta residua;
  - le caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive devono essere conformi ai criteri disposti dalla Sezione 60.10-PAA.

7. L'area già occupata dagli impianti zootecnici demoliti deve essere bonificata preventivamente alla ristrutturazione, con eliminazione di ogni impianto, deposito o stoccaggio liquami e altre deiezioni animali. Sulla superficie non assegnata alle nuove costruzioni deve essere ripristinato l'uso agricolo, se necessario anche mediante congrui riporti di terreno vegetale.
8. La fattibilità di tutti i suddetti interventi deve essere preliminarmente verificata in relazione alla coerenza con il contesto e alla compatibilità ambientale. A tale scopo vanno individuate caso per caso le soluzioni ottimali, comunque tendenti al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e alla minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistiche, della visibilità del sito, delle condizioni di permeabilità e vulnerabilità del suolo, della possibilità di allacciamento alle reti tecnologiche.

---

**Articolo 100.40.240 - La delocalizzazione degli edifici incongrui (RUE)**

---

1. Nel caso in cui sia cessata in via definitiva l'utilizzazione di edifici e impianti specialistici di tipo industriale, commerciale e artigianale in territorio rurale, devono essere ricercate e poste in atto le misure appropriate ad attuare la demolizione delle costruzioni e la bonifica e il ripristino ambientale del sito.
2. A tal fine, in base ad un accordo con le proprietà, il POC può riconoscere contropartite in termini di diritti edificatori proporzionati ai costi di demolizione e bonifica, da esercitarsi nel medesimo sito o in immediata prossimità, se in conformità a quanto ammesso dall'articolo A-21, comma 2, lettera c) della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, e solo previa positiva valutazione della sostenibilità e dell'impatto paesaggistico in relazione alla morfologia del terreno, con riferimento anche a quanto disposto dall'articolo 55 comma 7 del PTCP. Negli altri casi i diritti suddetti sono da trasferirsi in ambiti per nuovi insediamenti.

## PARTE IV - LA DISCIPLINA EDILIZIA E DELLE ATTIVITA'

### TITOLO 11 - I REQUISITI PRESTAZIONALI, FUNZIONALI, GEOMETRICI E QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI

#### CAPO 110.10 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

##### SEZIONE 110.10-GEN - LE DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE COSTRUZIONI

###### **Articolo 110.10.10 - La conformità delle opere edilizie ai requisiti prestazionali (RUE)**

---

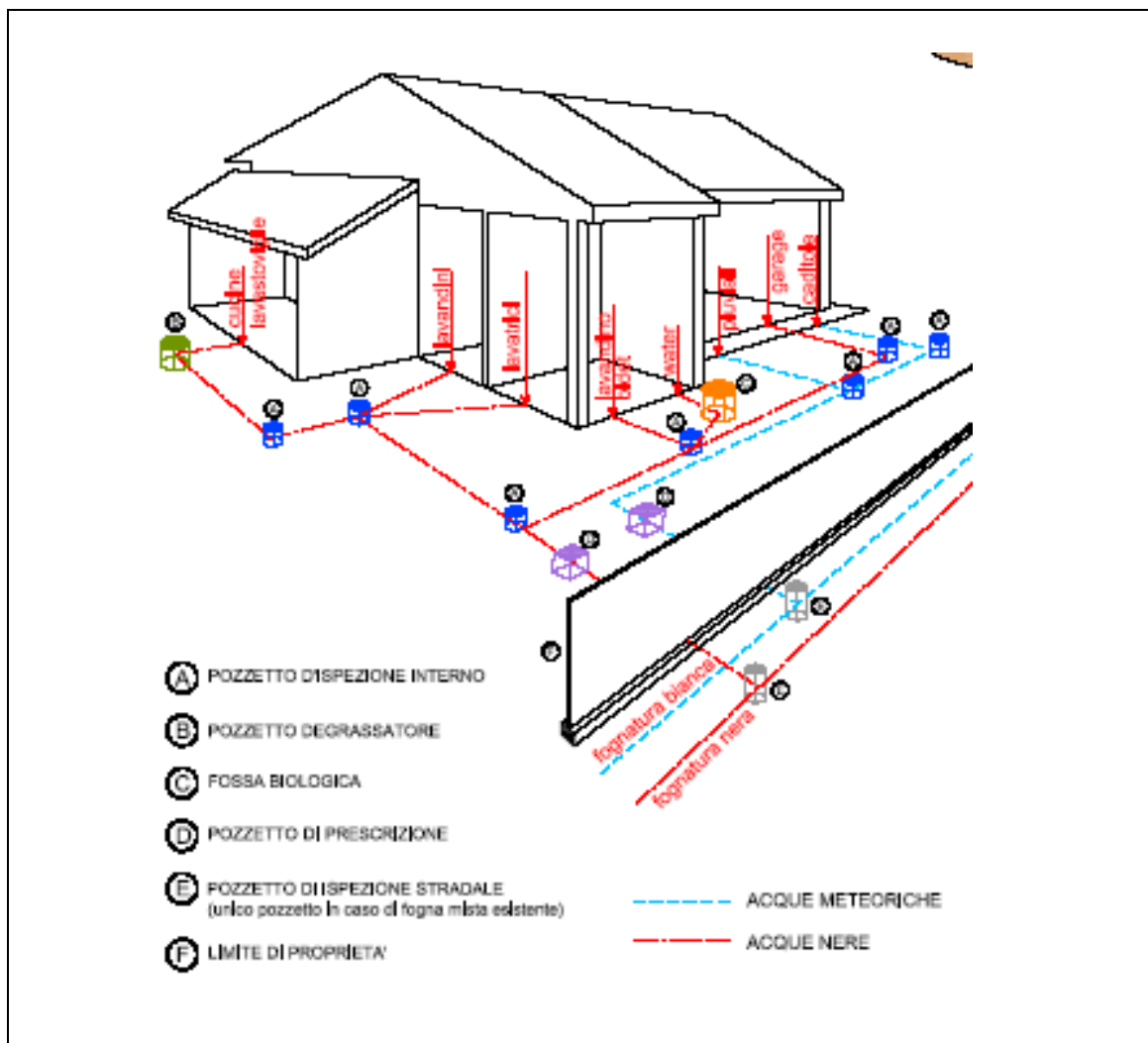
1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono conformarsi ai requisiti tecnici stabiliti al presente Capo 110.10.
2. I requisiti tecnici suddetti comprendono anche disposti di normative nazionali e regionali o di altri soggetti istituzionali, con funzione meramente ricognitiva. Quando intervengano modifiche in tali normative, i corrispondenti requisiti sono aggiornati con determinazione dirigenziale. Non devono tuttavia essere assunti senza un'appropriate verifica del loro stato di aggiornamento.
3. Ogni trasformazione edilizia, fisica o funzionale, deve conformare o adeguare gli immobili che ne sono oggetto ai requisiti, nei limiti e secondo le modalità per ciascuna specificati dalle norme relative ai requisiti stessi. Come criterio generale, e salve diverse specifiche prescrizioni, la conformità ai requisiti deve essere assicurata integralmente quando siano attuate trasformazioni dell'uso, nonché trasformazioni edilizie su immobili non soggetti a disciplina conservativa, diverse da ristrutturazione parziale, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, demolizione.
4. Per gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché per le costruzioni di interesse storico architettonico e le costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale o soggette a ripristino, tutti individuati dalla *Cartografia coordinata*, ovvero compresi in centro storico o in insediamenti storici del territorio rurale, l'adeguamento ai requisiti deve essere attuato nella massima misura compatibile col rispetto delle modalità di trasformazione prescritte.
5. Il progettista definisce nella relazione tecnica di accompagnamento del progetto quali requisiti sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, al tipo di intervento e agli eventuali vincoli conservativi. Per gli interventi su patrimonio edilizio esistente deve definire, fin dalla fase di progettazione, quali requisiti vengono presi in considerazione perché correlati alle parti del manufatto edilizio oggetto di intervento.
6. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del Testo unico 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.
7. In linea generale per lo smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui l'impiego di reti duali è consigliato dall'allegato 1.8 del PTCP, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

###### **Articolo 110.10.30 - Lo smaltimento delle acque reflue (RUE)**

---

1. Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono essere smaltite in conformità ai seguenti requisiti:
  - a. il drenaggio delle acque deve avvenire con sistema duale;
  - b. deve essere individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
  - c. tutti gli agglomerati di capacità insediativa superiore a 20 abitazioni devono essere provvisti di reti fognarie per le acque reflue urbane;

- d. l'impianto di smaltimento deve rispettare gli obiettivi di qualità dei corpi idrici e i valori limite di emissione previsti dalle normative vigenti;
- e. le reti di scarico dell'organismo edilizio devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione, nonché eseguite in conformità allo schema sottostante:



- f. le condotte devono essere collocate a distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml 1,00, salvo diverso accordo fra i confinanti;
- g. è vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali, eccetto i casi indicati dalla normativa vigente;
- h. è vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee e nel sottosuolo, eccetto i casi per i quali è prevista la deroga;
- i. i materiali, le soluzioni tecniche, le modalità per l'esecuzione degli impianti devono rispettare le prescrizioni progettuali ed esecutive di tipo tecnico e procedurale previste dalla normativa vigente.
2. Devono comunque essere osservate:
- a. le disposizioni degli articoli 13B e 13C, comma 2 lett. 2b del PTCP per la tutela della risorsa idrica, nonché le norme e prescrizioni dell'allegato 1.8 alle norme del PTCP, riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*, con particolare riferimento a:
- disciplina degli scarichi;
  - disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia;
  - disposizioni tecniche per la progettazione dei sistemi fognario - depurativi appropriati.
- b. le norme in materia di gestione sostenibile delle risorse idriche espressi nella Delibera della Giunta regionale n. 286/2005 "Direttiva concernente Indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne", riportate in estratto nella *Scheda dei vincoli*.



3. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, eccetto quelli relativi alle acque reflue domestiche che scaricano nella fognatura pubblica.

#### **Articolo 110.10.50 - L'installazione di impianti tecnologici (RUE)**

1. L'installazione di impianti tecnologici sulle chiusure esterne di edifici deve soddisfare i requisiti indicati ai commi che seguono.
2. Sulle *Costruzioni di interesse storico architettonico* e sulle *Costruzioni di pregio storico culturale e testimoniale* l'installazione deve conformarsi alle specifiche disposte al Capo 10.30 per ciascuna di tali trasformazioni.
3. Nel centro storico, negli insediamenti storici del territorio rurale, negli Ambiti urbani consolidati e negli Ambiti per nuovi insediamenti deve essere riservato il minimo impatto visivo ed ambientale e il miglior coordinamento compositivo con la costruzione.
4. In tutti gli edifici deve essere individuata un'appropriata collocazione delle unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone in ogni caso la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale.
5. Per gli apparati di ricezione sono da impiegarsi soluzioni centralizzate e condominiali. In particolare antenne e parabole dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono vietate le installazioni su balconi o terrazze non di copertura.
6. Gli impianti fotovoltaici e di impianti solari termici installati sulla copertura di edifici residenziali devono essere aderenti o integrati nella falda con la medesima inclinazione ed orientamento; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.
7. L'adeguamento alle disposizioni dei commi precedenti è obbligatorio nel caso di:
  - a. interventi di nuova costruzione;
  - b. restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia integrale;
  - d. ripristino tipologico;
  - e. manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.

#### **Articolo 110.10.60 - La sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento (RUE)**

1. Ai fini della sicurezza contro le cadute devono essere osservati i livelli di prestazione di seguito esposti.
  - a. Le scale che non siano interne a una singola abitazione devono essere conformi ai seguenti requisiti:
    - disporre di parapetto o protezione equivalente dalle cadute;
    - essere dotate di corrimano posto all'altezza di ml 1,00 e, se di larghezza superiore a ml 3,00, anche di corrimano centrale;
    - essere costituite da rampe preferibilmente rettilinee, con non meno di tre e non oltre quindici gradini;
    - pedate ed alzate dei gradini di una rampa devono avere dimensioni costanti, rispettivamente di larghezza non inferiore a 30 cm e altezza non superiore a 18 cm; la loro relazione espressa in cm deve corrispondere alla formula  $62 \leq (2A + P) \leq 64$ ; in caso di rampe non rettilinee con i gradini di forma trapezoidale, la larghezza della pedata deve essere misurata a cm 40 dalla base minore;
    - le scale ad uso comune devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 e con la medesima pendenza;
    - i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
    - nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 ml dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
    - il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.
  - b. In tutti gli spazi parapetti, corrimano e pareti essere conformi ai seguenti requisiti:
    - i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a ml 1,00;
    - i parapetti e le pareti non devono essere scalabili, ovvero devono essere privi di punti d'appoggio per un'altezza di cm 60 dal piano di calpestio;
    - i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera avente un diametro di cm 10;

- i parapetti e le pareti in vetro, fino all'altezza di cm 100 dal piano di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza allo sfondamento.
- c. In tutti gli spazi le forature esterne devono essere conformi ai seguenti requisiti:
  - le finestre devono avere bancali ad altezza non inferiore a ml 1,00 ovvero disporre di parapetti conformi alle caratteristiche indicate alla lettera b);
- d. Negli spazi di circolazione ad uso comune o aperti al pubblico le pavimentazioni devono essere conformi ai seguenti requisiti:
  - i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque di tutti i percorsi coincidenti con vie di fuga, non devono avere superfici sdruciolevoli;
  - nei pavimenti esterni il requisito deve essere soddisfatto anche in presenza di lamine d'acqua piovana.
- e. Tutte le coperture devono resistere all'urto della caduta accidentale di una persona che le percorra.

### **SEZIONE 110.10-ABI - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE ABITATIVA**

#### **Articolo 110.10.70 - La disponibilità di spazi minimi per la funzione abitativa (RUE)**

1. Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo abitativo devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:
  - a. delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
  - b. della dotazione di attrezzature.
  - c. delle esigenze relative alle seguenti attività principali:
    - riposo e sonno
    - preparazione e consumo dei cibi
    - soggiorno
    - studio
  - d. delle esigenze relative alle seguenti attività secondarie:
    - cura e igiene della persona
    - guardaroba
    - fruizione degli spazi aperti quali balconi, terrazze, ecc.
2. Gli spazi devono essere distribuiti secondo i seguenti criteri:
  - a. gli spazi assegnati a soggiorno, studio, preparazione e consumo dei cibi non devono avere accesso diretto dagli spazi assegnati al riposo e sonno e alla cura e igiene della persona;
  - b. gli spazi per la cura e igiene della persona non devono avere accesso diretto da spazi per attività principale; può fare eccezione il locale spogliatoio e bagno a servizio esclusivo di una camera da letto;
  - c. le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di abitazione o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco;
  - d. i vani di collegamento fra gli spazi di cui alle precedenti lettere devono essere interni all'unità immobiliare.
3. Le prescrizioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2 non si applicano alle abitazioni monolocali.
4. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, devono essere raggiunti i seguenti livelli di prestazione:
  - a. l'altezza media del vano deve essere non inferiore ai seguenti valori:
    - ml 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato; per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti; per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari;
    - ml 2,70 per gli spazi chiusi per attività principale nelle abitazioni poste ad altitudine fino a 1.000 ml s.l.m.;
    - ml 2,55 per gli spazi chiusi per attività principale nelle abitazioni poste a quota superiore a 1.000 ml s.l.m.;
  - b. non è consentito per attività principale ad uso abitativo di locali interrati o seminterrati;

- c. gli spazi per attività principale e secondaria delle abitazioni devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le seguenti superfici minime:
- le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone;
  - ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14;
  - è ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio;
- d. la superficie utile delle abitazioni monolocale non deve essere inferiore a mq 28, se destinate a domicilio di una sola persona, e a mq 38 se per due persone. nelle abitazioni che non siano del tipo monolocale almeno un vano per servizi igienici deve essere direttamente aerato e illuminato dall'esterno.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al comma 4 dell'articolo 110.10.10 sono da osservarsi le seguenti disposizioni:
- a. qualora siano mantenute le strutture orizzontali esistenti è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori ai minimi stabiliti al precedente comma, lettera a);
- b. non è comunque ammesso destinare ad attività principale o secondaria della funzione abitativa spazi aventi altezza utile o virtuale inferiore a ml 2,20;
- c. nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni, salvo quanto disposto per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto, nei quali devono essere osservate le seguenti altezze virtuali minime:
- ml 2,40 per gli spazi per attività principale;
  - ml 2,20 per gli spazi per attività secondaria;
- d. la realizzazione di soppalchi è ammessa quando:
- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non ecceda la metà della superficie utile dello stesso;
  - nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile non sia inferiore a ml 2,20;
  - nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima e l'altezza virtuale siano rispettivamente non inferiori a ml 1,80 e ml 2.20;
  - lo spazio occupato dal soppalco sia aperto sullo spazio sottostante.

#### **Articolo 110.10.80 - I requisiti di illuminamento per la funzione abitativa (RUE)**

1. In riferimento ad ogni attività e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale deve essere assicurato da adeguate caratteristiche di tutti gli elementi tecnici che vi concorrono.
2. In interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia il fattore di luce diurna medio in uno spazio di fruizione principale non deve essere inferiore a 2%.
3. Nel caso di altri interventi su patrimonio edilizio esistente, i livelli di prestazione ponderati da progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente. Nelle costruzioni soggette a disciplina conservativa è ammesso per gli spazi di fruizione principale un valore del fattore di luce diurna medio non inferiore a 0,7%.
4. Negli interventi di recupero abitativo del sottotetto è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. rapporto illuminante non inferiore a 1/16 se le aperture aeroilluminanti sono ricavate nella falda del tetto; qualora le finestre siano ubicate sia in falda che a parete, va inteso che queste ultime concorrono al raggiungimento di 1/16 solo in ragione della metà della loro superficie (ad esempio un locale avente superficie di 16 mq richiede una superficie finestrata in falda di 1 mq; se a parete è esistente od è prevista in progetto una finestra con superficie pari ad 1 mq, in falda sarà sufficiente una finestra avente superficie di 0,5 mq);
  - b. almeno un'apertura illuminante verticale negli spazi per attività principali;
  - c. per funzioni non abitative, fatte salve le disposizioni di specifiche normative, la superficie illuminante può essere collocata a soffitto.
5. In sede di progettazione l'osservanza del requisito deve essere dimostrata secondo una delle seguenti modalità:
  - a. mediante relazione di calcolo del fattore di luce diurna medio effettuato in conformità a metodi di accertata affidabilità secondo aggiornata letteratura tecnica in materia;
  - b. secondo la soluzione conforme redigendo un prospetto dimostrativo del rapporto fra le superfici illuminanti e le superfici di pavimento, che deve risultare non inferiore a un ottavo quando per il fattore di luce diurna sia prescritto un valore minimo del 2%, e non inferiore a un sedicesimo quando tale valore sia 0,7%, nell'osservanza dei seguenti criteri:
    - la superficie illuminante corrisponde all'apertura nella muratura;

- la profondità dell'ambiente, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto della superficie trasparente dell'infisso.

#### **Articolo 110.10.90 - I requisiti di ventilazione per la funzione abitativa (RUE)**

1. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
  - a. controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
  - b. contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
  - c. assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
  - d. assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
  - e. assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
2. Il requisito deve essere osservato per tutte le funzioni cui all'articolo 110.10.20 , in conformità ai livelli di prestazione di seguito specificati.
3. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, cambio di destinazione d'uso, devono essere conseguiti i seguenti livelli di prestazione, fermo restando l'obbligo dell'osservanza di normative di altra origine:
  - a. negli spazi per attività principale il rapporto fra superficie di pavimento e superficie apribile non deve essere inferiore a quello stabilito per l'illuminamento naturale al precedente articolo 110.10.80, comma 5;
  - b. nelle cucine, comprese quelle in nicchia o zona cottura, la ventilazione mediante apposito impianto deve assicurare non meno di tre ricambi per ora;
  - c. nei bagni e nei servizi igienici la ventilazione mediante apposito impianto deve assicurare non meno di cinque ricambi per ora; ogni abitazione deve disporre di almeno un servizio igienico direttamente aerato e illuminato dall'esterno; è ammessa la possibilità di un unico servizio igienico a ventilazione forzata nel caso dei monolocali;
  - d. negli spazi di circolazione e collegamento ad uso comune devono essere assicurati 0,5 ricambi per ora;
  - e. allo scopo di assicurare una migliore ventilazione naturale ogni abitazione deve avere affacciamento su due diverse pareti esterne.
4. Nel caso di altri interventi su patrimonio edilizio esistente, i livelli di prestazione ponderati da progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

#### **Articolo 110.10.100 - Le dotazioni impiantistiche minime per funzioni abitative e assimilabili (RUE)**

1. Gli spazi devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste. La posizione delle attrezzature impiantistiche deve garantire l'effettiva possibilità d'uso.
2. In tutti gli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, il requisito si ritiene soddisfatto quando gli spazi dell'organismo edilizio, in funzione dell'attività svolta negli stessi, siano dotati almeno dei seguenti impianti:
  - a. almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), dotato di terminali di adduzione e scarico anche per lavatrice;
  - b. spazio cucina, dotato di terminali di adduzione e scarico anche per lavastoviglie.

### **SEZIONE 110.10-NAB - I REQUISITI DELLE COSTRUZIONI CON FUNZIONE NON ABITATIVA**

#### **Articolo 110.10.110 - Il campo di applicazione dei requisiti per funzioni non abitative (RUE)**

1. Le disposizioni della presente Sezione hanno efficacia sulle unità immobiliari destinate ad attività produttive e servizi di qualsiasi natura, e sono da applicarsi agli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, modifiche della destinazione d'uso e all'inizio di attività.
2. Tali disposizioni sono derogabili, fermi restando gli obblighi disposti da fonti normative diverse dal presente regolamento:
  - per le unità immobiliari comprese in costruzioni soggette a disciplina conservativa, secondo quanto disposto dal precedente articolo 110.10.10, comma 4;
  - nel caso di particolari esigenze poste da specifiche attività.

**Articolo 110.10.120 - La classificazione degli spazi per funzioni non abitative (RUE)**

1. Gli spazi per funzioni non abitative sono classificati come segue:
  - a. Locali di categoria 1:
    - laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttiva e di servizi);
    - archivi e magazzini con permanenza di addetti anche discontinua, ma comunque ripetuta nell'arco della giornata lavorativa (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti).
  - b. Locali di categoria 2
    - uffici di tipo amministrativo e direzionale;
    - studi professionali;
    - sale esposizione, sale campionario;
    - sale riunioni, sale lettura, sale d'attesa;
    - ambulatorio aziendale/camera di medicazione;
    - refettorio;
    - locali di riposo, locali di ricovero.
  - c. Locali di categoria 3
    - spogliatoi;
    - servizi igienici;
    - docce;
    - disimpegni;
    - magazzini, depositi e archivi, senza permanenza di addetti.

**Articolo 110.10.130 - La disponibilità di spazi minimi per le funzioni non abitative (RUE)**

1. I locali di categoria 1 devono corrispondere ai seguenti requisiti:
  - a. l'altezza media deve essere non inferiore a ml 3,00, con un minimo di ml 2,20;
  - b. la superficie utile non deve essere inferiore a mq 9,00, con larghezza non inferiore a ml 2,00.
2. I locali di categoria 2 devono corrispondere ai seguenti requisiti:
  - a. l'altezza media deve essere non inferiore a ml 2,70, con un minimo di ml 2,20; in immobili posti ad altitudine superiore a 1.000 ml s.l.m. l'altezza può essere ridotta a ml 2,55, con un minimo di ml 2,00 se virtuale;
  - b. la superficie utile non deve essere inferiore a mq 9,00, nel rispetto dei seguenti rapporti minimi:
    - locali adibiti a ufficio: mq 5,00 per addetto;
    - refettorio, mensa e locali di riposo: mq 1,00 per utilizzatore per turno previsto.
3. I locali di categoria 3 devono avere altezza media non inferiore a ml 2,40, con un minimo di ml 2,00.
4. Devono inoltre essere rispettate le seguenti superfici minime:
  - spogliatoi: mq 1,20 per addetto, con una superficie minima di mq 6,00; nel caso vengano effettuati turni, la superficie per addetto per turno dovrà essere di mq 1,50; devono essere comunque garantite dimensioni e spazi sufficienti all'uso;
  - vani doccia: dimensioni minime, compreso l'antidoccia, ml1,00x1,50; ogni vano dovrà contenere una sola doccia;
  - wc: mq 1,50; nel caso il lavabo sia posto nell'antibagno la superficie del wc può essere ridotta fino a mq 1,20, con lato minimo di ml 1,00;
  - i disimpegni di cui sopra devono avere una superficie minima di 1 mq; se con lavabo deve avere una superficie minima di 1,50 mq.

Quando non si tratti di inizio di attività, e non sia noto preventivamente il numero di addetti saranno assunti come riferimento i rapporti di 1 addetto/100 mq di superficie utile per i laboratori e 4 addetti/100 mq di superficie utile per gli uffici.

**Articolo 110.10.140 - L'illuminamento degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)**

1. I locali di categoria 1 e di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa. A tale scopo la superficie illuminante non deve essere inferiore a:
  - - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
  - - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq 100;

- - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 100, per i locali di categoria 1 con superficie superiore a mq 1.000.
- 2. L'illuminamento di locali di categoria 3 e di categoria 1 destinati ad esposizione e vendita può essere integralmente artificiale.
- 3. Le superfici fenestrate o comunque trasparenti, nei casi in cui l'attività e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare diretto lo richiedano, devono essere dotate di dispositivi che consentano il loro oscuramento parziale o totale.
- 4. Ogni spazio agibile e di servizio o accessorio deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale, tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### **Articolo 110.10.150 - La ventilazione degli spazi per le funzioni non abitative (RUE)**

1. Tutti i locali di categoria 1 e di categoria 2 devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni, pari a :
  - 1/8 della superficie utile del locale se la superficie del locale è inferiore a mq 100;
  - 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,50, se la superficie del locale è superiore a mq 100;
  - 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 83,5 mq, per i locali di categoria 1 con superficie superiore a mq 1.000.
2. Di norma le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno, favorendo l'aerazione trasversa.
3. Di norma le porte comunicanti direttamente con l'esterno non possono essere l'unica fonte di aerazione del locale. Nel computo complessivo relativo ai locali di categoria 1 possono essere compresi i portoni e le porte di ingresso per un massimo del 50% della superficie aerante dovuta.
4. La ventilazione di locali di categoria 3 e di categoria 1 destinati ad esposizione e vendita può essere integralmente meccanica.
5. Per i locali di categoria 3 devono comunque essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - per disimpegni, depositi-archivi senza permanenza di addetti deve essere garantita una corretta circolazione dell'aria;
  - i servizi igienici devono essere dotati di un impianto di aspirazione forzata che attui un ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero almeno 2 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente se in funzionamento discontinuo a comando temporizzato;
  - per gli spogliatoi deve essere previsto un impianto di aspirazione forzata che garantisca un ricambio di almeno 2 volumi/ora in continuo.
6. L'aerazione artificiale è comunque da intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.

### **CAPO 110.20 - I REQUISITI PRESTAZIONALI IN MATERIA DI ENERGIA**

### **CAPO 110.30 - I REQUISITI DIMENSIONALI E GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI**

#### **Articolo 110.30.10 - L'osservanza dei requisiti dimensionali (RUE)**

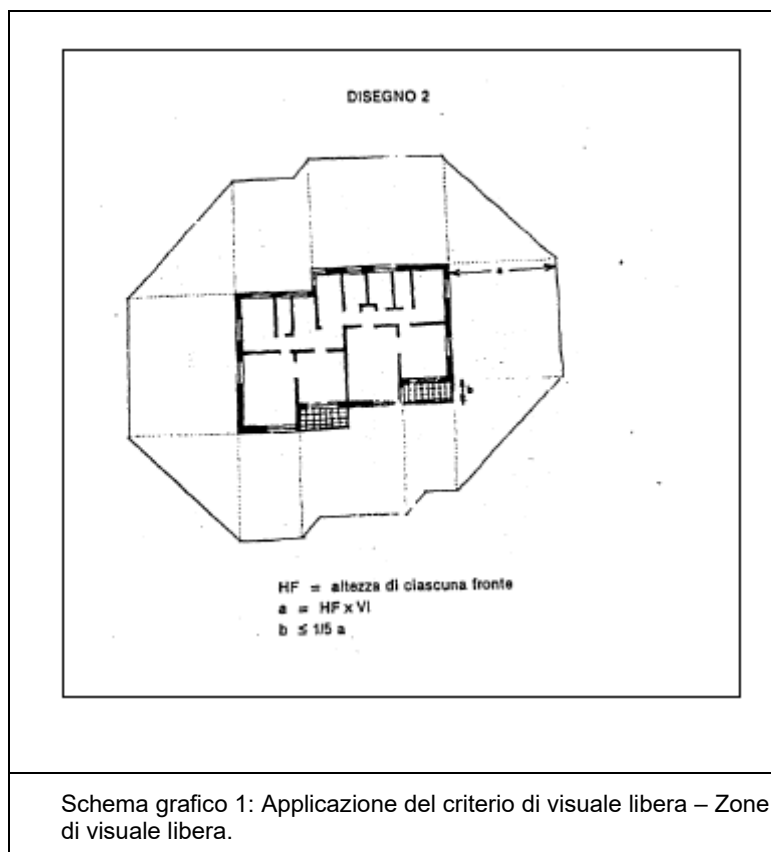
1. Fatti salvi i casi di diverse specifiche indicazioni della *Disciplina degli ambiti elementari* o di un piano urbanistico attuativo, la corretta posizione di un edificio sul terreno si determina mediante l'applicazione delle norme del presente capo.
2. Gli interventi tenuti all'osservanza dei requisiti dimensionali sono distintamente specificati nelle norme che seguono.
3. Le misurazioni devono essere conformi alle seguenti specifiche:
  - a. l'unità di misura lineare di progetto è il centimetro; le misure lineari rilevate sull'eseguito sono arrotondate al centimetro;
  - b. le superfici e i volumi sono calcolati secondo le rispettive misure lineari, con arrotondamento all'intero più vicino, espresso in metri quadrati o metri cubi;
  - c. le misure di quanto eseguito sono conformi a quanto progettato se rientrano nelle tolleranze stabilite dall'articolo 19 bis della legge regionale 23/2004, che in estratto è compreso nella Scheda dei vincoli.

**Articolo 110.30.20 - I limiti di altezza degli edifici (RUE)**

1. L'altezza degli edifici è misurata in numero di piani fuori terra o in metri. Non rientrano nel conteggio del numero di piani fuori terra:
  - i piani sottotetto come definiti in Appendice;
  - i piani seminterrati, privi di caratteristiche di abitabilità, la cui quota di soffitto non superi quella del terreno circostante su almeno un fronte e le cui pareti perimetrali non emergano complessivamente per oltre metà della loro superficie dal terreno.
2. I limiti massimi di altezza sono stabiliti dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, dal POC o dal PUA e, per le parti di territorio rurale esterne a questi, dall'articolo 100.40.30 delle presenti norme.
3. I PUA possono stabilire limiti diversi, all'esclusivo scopo di introdurre articolazioni volumetriche di carattere locale, richieste da particolarità tipologiche o da variazioni di carattere compositivo.

**Articolo 110.30.30 - La distanza da un confine di proprietà (RUE)**

1. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia, devono osservare rispetto ai confini di proprietà un indice minimo di visuale libera così determinato:
  - non inferiore a 0,40 nelle aree elementari classificate esclusivamente per funzioni produttive dalla *Disciplina degli ambiti elementari*;
  - non inferiore a 0,50 nelle rimanenti parti di territorio,e comunque una distanza non inferiore a ml 5,00.
2. In corrispondenza degli spigoli le zone di visuale libera hanno l'andamento raccordato indicato dallo Schema grafico 1.



3. I balconi non potranno avere sporto superiore ad 1/3 della distanza dal confine di proprietà.
4. Le distanze minime suddette possono essere ridotte nei seguenti casi:
  - a. è consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà; la sagoma del nuovo corpo di fabbrica non potrà eccedere quella del fabbricato esistente: eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera;

- b. sia costituita sulle proprietà finitime una servitù di inedificabilità sulla porzione corrispondente allo sconfinamento della zona di visuale libera della costruzione da realizzarsi; tale servitù dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario;
- c. nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di piano urbanistico attuativo;
- d. nel caso in cui gli edifici preesistenti conformino un prevalente allineamento sul fronte strada, gli interventi di nuova costruzione, sostituzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, si uniformano a questo.

#### **Articolo 110.30.40 - La distanza da aree a diversa destinazione urbanistica (RUE)**

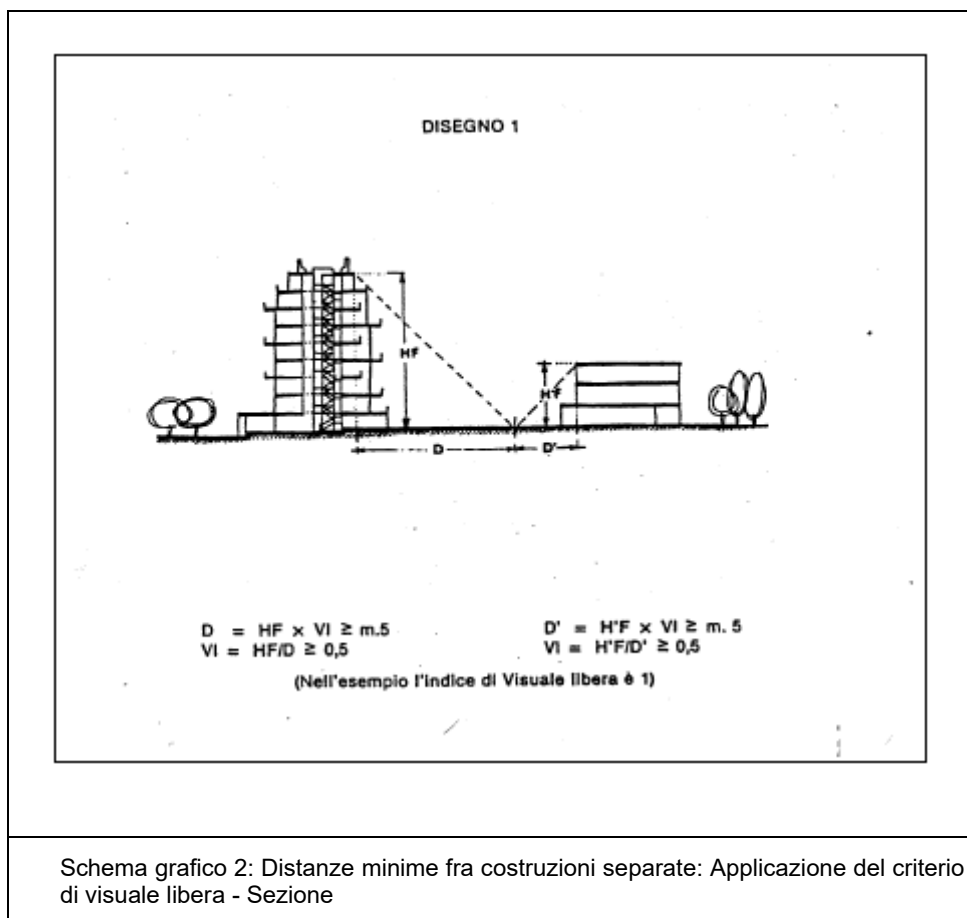
1. Le distanze minime stabilite all'articolo precedente rispetto ai confini di proprietà devono essere osservate anche nei confronti dei confini delle aree che la *Disciplina degli ambiti elementari* o la *Cartografia coordinata* classificano come dotazioni territoriali.

#### **Articolo 110.30.50 - Le distanze minime fra costruzioni (RUE)**

1. Nel centro storico e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, e per le *Costruzioni di interesse storico architettonico* e le *Costruzioni di pregio storico culturale e testimoniale*, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.
2. Su tutto il rimanente territorio comunale, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia integrale devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
  - a. la distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti non deve essere inferiore a ml 10,00;
  - b. non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici (si veda lo Schema grafico 2);
  - c. le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
    - ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
    - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
    - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.



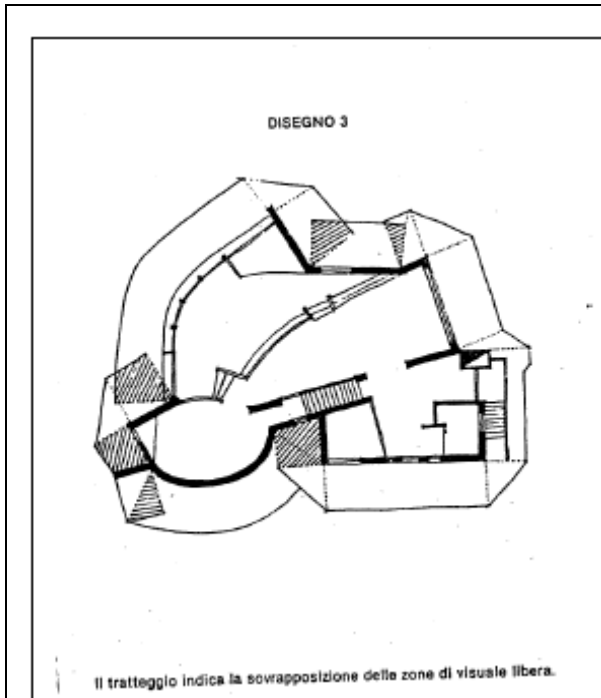


3. Negli ambiti per nuovi insediamenti, è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00.
4. Non devono verificarsi sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici, fatta eccezione per i seguenti casi:
  - a. nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di piano urbanistico attuativo;
  - b. è consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà; la sagoma del nuovo corpo di fabbrica non potrà eccedere quella del fabbricato esistente: eventuali eccedenze dovranno rispettare il criterio generale di visuale libera;
  - c. quando sia costituita sulle proprietà finitime una servitù di inedificabilità su una porzione sufficiente a rispettare l'inderogabile distanza minima di 10 ml tra pareti di edifici prospicienti, oltre al rispetto del criterio di visuale libera; tale servitù dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
5. Nel territorio rurale, ove non diversamente disposto da POC, PUA o dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, si applicano inoltre, se maggiori, i limiti minimi e massimi di distanza tra le costruzioni stabiliti dagli articoli 100.40.30 e 100.40.90 delle presenti norme.
6. Ove non si costruisca in aderenza, la distanza minima dal confine per costruzioni accessorie o interrata è così stabilita:
  - - ml 2, 00 nella generalità dei casi;
  - - ml 0,50 per rampe a cielo aperto, interrate, con parapetti di altezza non superiore a ml. 1,0 rispetto alla quota del confine di proprietà.

#### **Articolo 110.30.60 - I distacchi fra i vari corpi e pareti di una stessa costruzione (RUE)**

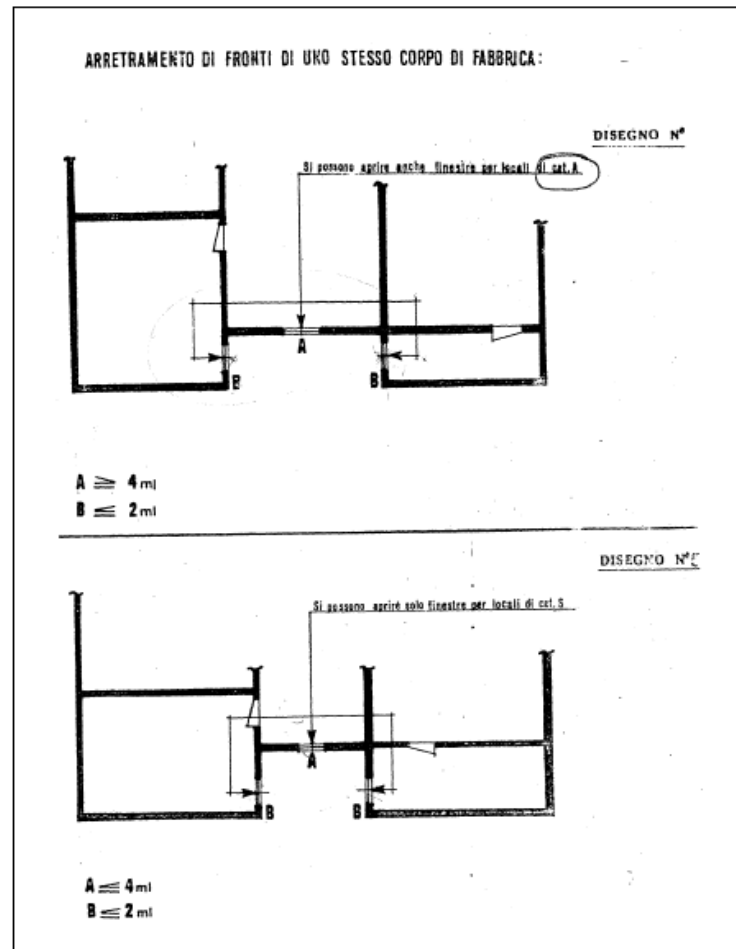
1. Il criterio di visuale libera vale anche fra i corpi e pareti di uno stesso edificio con le seguenti precisazioni:
  - a. è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera fra fronti contigue senza alcuna limitazione per l'apertura di finestre; se l'angolo formato da due fronti è minore di 90 gradi nelle parti di fronte interessate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera non possono essere aperte finestre di spazi chiusi di fruizione per attività principale (si veda lo Schema grafico 3);

- b. la distanza fra due pareti prospicienti può essere minore di quella risultante dall'applicazione del criterio di visuale libera se le pareti stesse sono cieche o provviste solo di finestre che illuminano i vani scala (si veda lo Schema grafico 3);
- c. nel caso di rientranze in cui nessuna delle due pareti opposte superi la profondità di ml. 2,0, possono essere aperte finestre per spazi di ogni tipo, purché la distanza fra le pareti stesse sia uguale o superiore a ml. 4,0; in difetto di tale distanza possono essere aperte solo finestre per spazi chiusi per attività secondarie (si veda lo Schema grafico 4).



Schema grafico 3:

Applicazione del criterio di visuale libera fra corpi di uno stesso fabbricato.

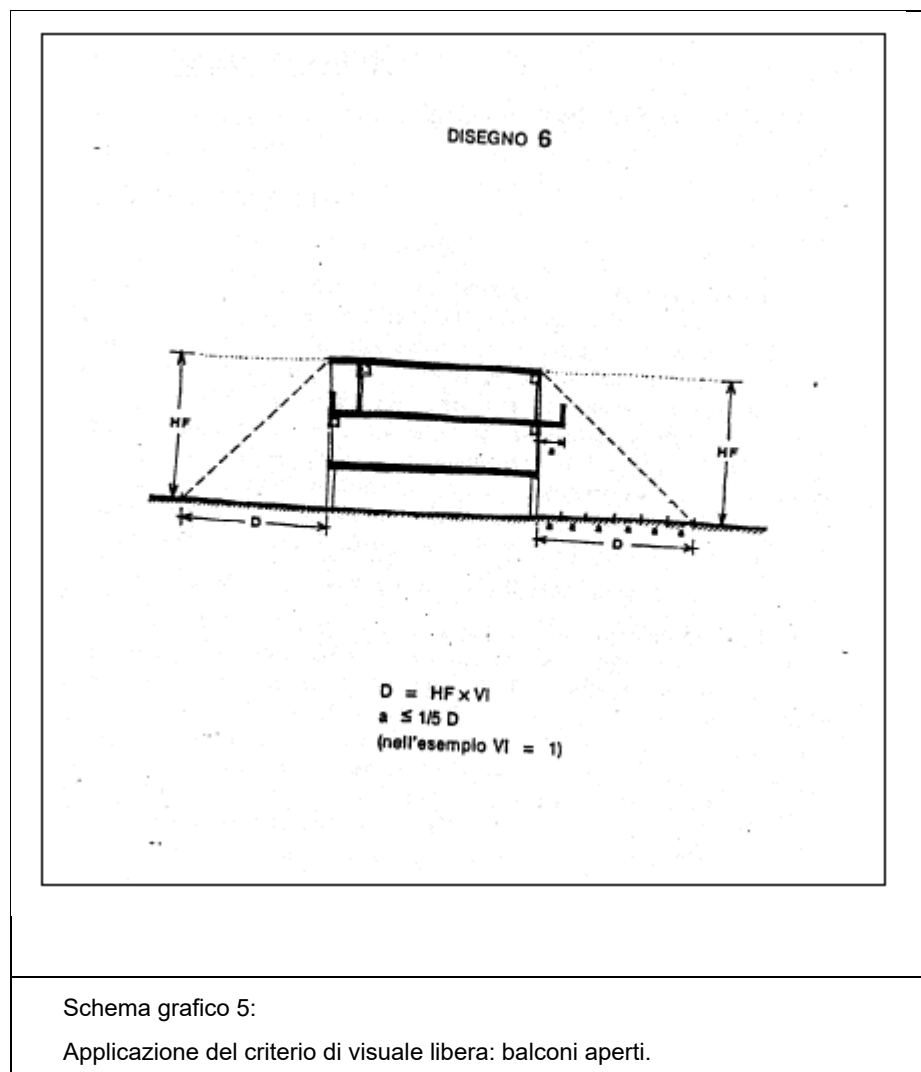


Schema grafico 4:

Applicazione del criterio di visuale libera fra corpi di uno stesso fabbricato.

## 2. Agli effetti dell'applicazione della visuale libera:

- a. sono esclusi dalla valutazione i balconi aperti, purché di profondità non superiore a un quinto della profondità della zona di visuale libera competente alla fronte dalla quale sporgono; sono invece inclusi i volumi aggettanti come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente (si vedano gli Schemi grafici 1 e 5);
- b. sono escluse le pensiline che sporgono meno di ml 1,50 dalla fronte;
- c. non altera la zona di visuale libera di una fronte la presenza di corpi sporgenti, purché singolarmente non più profondi di cm 50 e non più estesi di cm 150 in larghezza;
- d. non sono soggetti a visuale libera i corpi interrati o seminterrati, purché non sporgenti dal piano di campagna più di ml 1,50; in entrambi i casi dovrà essere rispettata la distanza minima di ml 2,0 dai confini di proprietà.



3. Nel caso di costruzione in confine di proprietà, la distanza laterale delle finestre da detto confine non deve essere inferiore a ml. 0,80; quella dei balconi aperti non inferiore a ml. 1,50.

#### Articolo 110.30.70 - La riduzione delle distanze (RUE)

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, fermo il rispetto di norme e prescrizioni di altra origine, possono essere ridotti per la realizzazione di:
  - a. opere di urbanizzazione primaria e infrastrutturazioni diffuse;
  - b. impianti tecnici di carattere pubblico a servizio del territorio;
  - c. cabine per impianti tecnologici (quali cabine elettriche, telefoniche ecc.);
  - d. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - e. allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - f. adeguamento di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, di rendimento energetico nell'edilizia, di abbattimento delle barriere architettoniche, compresa l'installazione di ascensori esterni;
  - g. arredi urbani.
2. Detti valori possono inoltre esser ridotti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10.

#### Articolo 110.30.80 - Le limitazioni alla superficie coperta (RUE)

1. Nelle parti di territorio soggette alla *Disciplina degli ambiti elementari* gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia integrale, demolizione e ricostruzione su lotti a prevalente destinazione abitativa la *superficie coperta massima* è computata applicando i seguenti coefficienti:

- 120 mq ogni abitazione ammessa, nei lotti in cui è disciplinata altezza massima fino a due piani fuori terra;
  - 80 mq ogni abitazione ammessa, negli altri casi.
2. Quando gli interventi di cui al comma 1 riguardino lotti parzialmente edificati, sono da applicarsi le seguenti ulteriori disposizioni:
- se la superficie coperta esistente eccede o coincide con la *superficie coperta massima*, le abitazioni residue ammesse sono da ricavarsi nella superficie coperta esistente.
  - se la superficie coperta esistente è inferiore alla *superficie coperta massima*, la superficie coperta ulteriormente realizzabile non deve eccedere il prodotto tra il numero di abitazioni edificabili residue e i coefficienti indicati al comma 1, fermo restando il limite della *superficie coperta massima*.
3. Non concorre al computo della superficie coperta la sagoma delle costruzioni consistenti di un solo piano, conforme alla definizione di piano interrato.

#### **Articolo 110.30.90 - I limiti alla superficie utile edificabile (RUE)**

---

1. I limiti massimi posti alla superficie utile edificabile dalla *Disciplina degli ambiti elementari* devono essere osservati negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento, modifica della destinazione d'uso. Gli interventi di altro genere non devono comportare aumenti della superficie utile esistente.
2. Sono ammesse deroghe a tali limiti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10.

### **CAPO 110.40 - LE DOTAZIONI DI SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI**

#### **Articolo 110.40.10 - La dotazione obbligatoria di rimesse per autovetture (RUE)**

---

1. Esternamente agli ambiti classificati centro storico o insediamenti storici del territorio rurale ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ripristino tipologico, modifica dell'uso deve asservire a ogni abitazione almeno un locale destinato ad autorimessa (C06 - autorimesse, rimesse).
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ripristino tipologico o modifica dell'uso è ammessa la realizzazione di autorimesse comuni, dimensionate in ragione di un posto auto ogni abitazione. Nel caso di ristrutturazione edilizia parziale che comporti aumento di unità immobiliari, ampliamento, modifica dell'uso parziale, la dotazione deve essere disposta limitatamente al maggior fabbisogno indotto dall'intervento.
3. Nei casi del precedente comma 2, quando dimensioni del lotto e della costruzione siano inadeguate ad accogliere la prescritta dotazione di autorimesse, anche in relazione all'acclività, queste possono essere sostituite da un pari numero di posti auto di uso riservato.
4. L'adeguamento della dotazione di autorimesse non è d'obbligo negli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria e opere interne.

#### **Articolo 110.40.20 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per autoveicoli (RUE)**

---

1. I parcheggi di dotazione obbligatoria consistono di posti auto destinati alla generalità del pubblico (uso aperto) e di posti riservati a specifiche categorie di utenti (uso riservato). La dotazione obbligatoria può essere soddisfatta con parcheggi di pertinenza e con parcheggi qualificati come opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in proporzioni ampiamente variabili secondo i diversi casi.
2. Ogni unità immobiliare avente le destinazioni d'uso edilizie o funzionali di cui ai commi successivi deve di norma disporre di una dotazione di parcheggi commisurata al fabbisogno generale delle attività che vi sono ammesse, secondo i criteri di seguito specificati:
  - a. ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ristrutturazione edilizia conservativa, ripristino tipologico, modifica dell'uso da attuarsi esternamente al centro storico o a insediamenti storici del territorio rurale, deve rendere disponibile per l'immobile oggetto di intervento una dotazione di parcheggi non inferiore a quella prescritta dai successivi commi, aggiuntiva alla dotazione obbligatoria di autorimesse di cui al precedente articolo;
  - b. nel caso di ristrutturazione edilizia parziale, ampliamento, modifica dell'uso parziale, la dotazione non deve essere inferiore a quella preesistente incrementata del maggior fabbisogno implicato dall'intervento;
  - c. negli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria e opere interne non è d'obbligo l'adeguamento della dotazione.

3. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia la dotazione complessiva di parcheggi per autoveicoli non deve essere inferiore ai rapporti esposti nel seguente prospetto, arrotondati all'intero più vicino, o per eccesso in caso di parità. Se non diversamente specificato il riferimento è alla superficie utile.

destinazione d'uso	dotazione minima complessiva di posti auto	di cui di uso aperto	ogni
A0 - abitazioni di ogni tipo:	1,5	0,5	abitazione
A10 - uffici e studi privati:	4,0	1,0	mq 100
B04 - uffici pubblici:	6,0	2,0	mq 100
B05 - scuole, laboratori scientifici:	4,0	4,0	aula o sezione di nido o scuola d'infanzia oppure mq 100
C01 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi:	5,0	4,0	mq 100
C02 - magazzini e locali di deposito:	1,0	0,5	mq 120
C03 - laboratori per arti e mestieri:	2,0	0,5	mq 100
D01 - opifici:	2,0	0,5	mq 100
D02 - alberghi e pensioni:	1,0	0,1	camera
D05 - istituti di credito, cambio ed assicurazione:	4,0	3,0	mq 100
D07 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni:	2,0	0,5	mq 100
D08 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni:	6,0	5,0	mq 100

4. Non sono prescritte dotazioni minime di parcheggi per i centri aziendali agricoli. L'esercizio di particolari attività a elevato afflusso di autoveicoli è comunque condizionato e subordinato alla disponibilità di parcheggi prescritta al Capo 120.30.
5. La dotazione di parcheggi per le altre destinazioni d'uso non comprese nel prospetto deve essere determinata nell'ambito di piani urbanistici attuativi, di progetti di pubblica utilità o di pubblico interesse, in proporzione alla capienza massima di pubblico, utenti o addetti determinata ai fini del certificato di prevenzione incendi, ovvero stabilita in sede di validazione del piano o del progetto per le destinazioni non soggette a tale certificazione. Tale proporzione è stabilita come segue:
- 75% come criterio generale;
  - 50% dei posti destinati al pubblico nel caso dei locali per spettacolo D03 e degli impianti e locali per manifestazioni sportive (C04 e D06).

Nel calcolo della capienza massima deve tenersi conto della eventuale sovrapposizione di presenze in avvicendamento di turni, come nel caso di impianti per la pratica sportiva o di strutture sanitarie.

6. Dotazioni diverse da quelle prescritte ai precedenti commi possono essere motivatamente disposte nell'ambito di piano urbanistico attuativo. In particolare, nel caso di immobili fra loro adiacenti e intrinsecamente destinati a funzioni non contemporaneamente attive, la dotazione di parcheggi può essere dimensionata secondo la misura massima richiesta dalla funzione più esigente, a condizione che la sua ubicazione sia confacente a tutte.
7. Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi la dotazione obbligatoria di parcheggi può essere totalmente convertita in parcheggi di urbanizzazione primaria, quando la tipologia edilizia lo richieda. In tal caso la convenzione dispone a carico del soggetto attuatore un contributo straordinario per la loro

manutenzione, determinato in misura pari all'onere complessivo di urbanizzazione primaria dovuto per le unità immobiliari servite.

8. Nella urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica di insediamenti produttivi devono essere disposti in idonee posizioni parcheggi per autoarticolati in numero non inferiore ad un posto ogni 5.000 metri quadrati di superficie territoriale.
9. I parcheggi situati all'interno delle fasce di rispetto alle vie di comunicazione possono essere conteggiati per il soddisfacimento della dotazione obbligatoria esclusivamente per costruzioni legittimamente esistenti o collocabili in tali fasce.

#### **Articolo 110.40.30 - La disciplina dell'utilizzazione dei parcheggi (RUE)**

1. I parcheggi per autovetture che concorrono alla dotazione obbligatoria devono essere preferenzialmente collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito.
2. L'intera superficie dei parcheggi assegnati all'uso aperto assoggettata a servitù di pubblico passaggio.
3. E' vietato porre impedimenti di sorta all'uso pubblico dei parcheggi assegnati a tale scopo. Allo scopo di prevenire abusi e per ragioni di sicurezza possono tuttavia essere autorizzate misure di controllo e restrizioni dell'accesso in determinati orari.
4. E' vietata l'utilizzazione anche parziale dei parcheggi di dotazione obbligatoria per usi privati difformi, ivi compresi l'esposizione di autoveicoli in vendita o il deposito permanente di autoveicoli inefficienti.
5. L'utilizzo di parcheggi in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto difforme, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

#### **Articolo 110.40.40 - I requisiti geometrici dei parcheggi per autoveicoli (RUE)**

1. I parcheggi, se non di tipo meccanizzato, devono corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
  - a. posteggi a pettine:
    - dimensioni dello stallo non inferiori a ml 2,50 per 5,00;
    - corsia di accesso di larghezza non inferiore a ml 5,50 in corrispondenza agli stalli di sosta;
  - b. posteggi in linea a nastro:
    - dimensioni dello stallo non inferiori a ml 1,80 per 6,10 se accessibile da entrambi i lati, altrimenti non inferiori a 2,40 per 6,10;
    - corsia di accesso di larghezza non inferiore a ml 3,00;
  - c. posteggi inclinati rispetto alla corsia di accesso (con senso unico di circolazione):
    - dimensioni dello stallo non inferiori a ml 2,50 per 5,00;
    - corsia di accesso di larghezza rispettivamente non inferiore a ml 3,00, 3,60 e 4,20 nel caso di stalli con asse longitudinale ad angolo di 30°, 45° e 60° con la corsia.
2. Nei parcheggi di capacità uguale o maggiore a 50 posti auto devono essere previsti posti auto di dimensione 3,20 per 5,00, riservati a persone fisicamente impedite, in ragione di uno ogni 50.
3. Convenzionalmente la superficie di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di accesso, manovra e arredo, è assunta in mq 25,00.
4. I parcheggi per autoarticolati devono essere progettati in conformità ai criteri della letteratura specialistica più aggiornata. Convenzionalmente la superficie di un posto, comprensiva dei relativi spazi di accesso, manovra e arredo, è assunta in mq 150,00.

#### **Articolo 110.40.50 - I requisiti funzionali e costruttivi dei parcheggi per autoveicoli (RUE)**

1. I parcheggi scoperti disposti da piano urbanistico attuativo o strumento equivalente devono di norma essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso, sia della testata dei posti auto, mediante aiuole di larghezza standard non inferiore a ml 2,50.
2. I parcheggi che concorrono alla dotazione obbligatoria devono soddisfare i seguenti requisiti:
  - non sono ammesse chiusure laterali di posti auto;
  - gli stalli di sosta devono essere sempre autonomamente accessibili;
  - la localizzazione di posti auto nello spazio di accesso ad autorimesse è ammissibile in tipi edilizi unifamiliari, sia singoli che a schiera, internamente all'eventuale segnale di passo carrabile;

- i parcheggi di pertinenza in lotti compresi negli ambiti specializzati per attività produttive devono essere del tipo a pettine, anche quando siano realizzati aggiuntivamente a dotazioni esistenti in relazione ad ampliamenti o modifiche della destinazione d'uso;
  - i parcheggi per autoarticolati di cui al precedente articolo 110.40.20, comma 9, devono essere dotati di colonnine con presa di forza motrice in ragione di una ogni due posti;
  - i parcheggi per autovetture devono essere attrezzati con stazioni di ricarica per auto elettriche in ragione di due ogni 50 posti auto, con arrotondamento per difetto.
3. In conformità alla direttiva disposta dall'articolo 12A, comma 2, lett. c.4.1 delle norme del PTCP, per i nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali e simili, non soggetti a dilavamento di sostanze pericolose o contaminanti le acque di falda, dovranno essere impiegate modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità non debbano essere escluse per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici.

#### **Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE)**

1. Le rimesse individuali per autovetture di dotazione obbligatoria devono essere autonomamente accessibili e corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
- a. lunghezza minima: ml 5,00;
  - b. larghezza minima: ml 2,80.
- Nel caso di autorimesse comuni aperte la larghezza del posto auto può essere ridotta a un minimo di ml 2,50.
2. Le rimesse individuali devono inoltre essere prive dei requisiti di abitabilità; in particolare:
- la superficie illuminante non deve essere superiore a mq 0,50;
  - non sono ammesse porte di comunicazione con l'esterno ad eccezione dell'accesso carrabile all'autorimessa.
3. Le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di pubblico esercizio o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco.
4. E' vietata la realizzazione di autorimesse esterne mediante box in lamiera o strutture precarie e comunque di caratteristiche disarmoniche rispetto all'edificio servito e al contesto di appartenenza.
5. Alla realizzazione di autorimesse e parcheggi sono applicabili le disposizioni, anche derogatorie, della legge 122/1989, articolo 9, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.

#### **Articolo 110.40.70 - La monetizzazione della dotazione di parcheggi (RUE)**

1. In interventi di ristrutturazione edilizia parziale, ampliamento, modifica della destinazione d'uso di un'unità immobiliare preesistente, in luogo della realizzazione della quota di parcheggi di uso aperto di cui al precedente articolo 110.40.20 è ammessa la loro monetizzazione, integrativa degli oneri di urbanizzazione primaria, con le eccezioni specificate ai commi che seguono. La monetizzazione è anche ammessa qualora la dotazione da provvedere sia inferiore a quattro posti auto di uso aperto.
2. La monetizzazione è da effettuarsi secondo gli importi unitari per posto auto e le modalità stabilite da apposito provvedimento adottato dalla giunta comunale sulla base di una stima differenziata dei valori dei terreni e dei costi delle opere.
3. In caso di ampliamento della superficie utile in edifici situati in ambiti specializzati per attività produttive e comprendenti le seguenti destinazioni:
- C02 - magazzini e locali di deposito;
  - C03 - laboratori per arti e mestieri;
  - D01 - opifici;
  - D07 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni.

la maggior dotazione di parcheggi prescritta, comprensiva anche dei posti auto di uso riservato, può essere monetizzata quando estensione o conformazione delle preesistenti superfici scoperte o ragioni di pubblico interesse o pubblica utilità non ne consentano una razionale disposizione a pettine.

4. Ai fini dei precedenti commi il numero di posti auto è da arrotondarsi all'intero superiore.

## **CAPO 110.50 - ALTRE DOTAZIONI OBBLIGATORIE E OPZIONALI**

### **Articolo 110.50.10 - Le dotazioni accessorie delle abitazioni (RUE)**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale, ristrutturazione edilizia conservativa, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie:
  - a. ogni abitazione deve essere dotata di un ripostiglio, direttamente accessibile dall'abitazione, di superficie non inferiore a mq 2,00;
  - b. cantine possono essere realizzate ai soli piani terreno o interrato, nel rispetto dei seguenti requisiti:
    - non devono essere censibili come unità immobiliari, ma solo come pertinenze;
    - l'altezza utile non deve superare ml 2,50;
    - la superficie illuminante non deve essere superiore a mq 0,50.

### **Articolo 110.50.20 - Le dotazioni accessorie degli edifici (RUE)**

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione integrale e di ristrutturazione edilizia conservativa, se le abitazioni non dispongono di spazi accessori privati equivalenti, devono essere disposte le seguenti dotazioni accessorie in spazi comuni:
  - a. gli edifici di tipologia non unifamiliare comprendenti più di quattro abitazioni devono essere dotati di stenditoi posti a livello fuori terra, di superficie non inferiore a tre metri quadrati per abitazione;
  - b. tutti i locali condominiali di uso comune (quali androni, corridoi, stenditoi, depositi), nonché le aree cortilive condominiali devono essere accatastati come spazi comuni non censibili;
  - c. in tutti gli edifici deve essere individuata un'appropriata collocazione per le unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, evitandone la visibilità dall'esterno, al caso anche destinando a tale scopo un apposito idoneo locale.

## **CAPO 110.60 - LA QUALITA' FORMALE, COMPOSITIVA E ARCHITETTONICA**

### **Articolo 110.60.10 - I requisiti formali, compositivi ed architettonici (RUE)**

1. Gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie relative ad interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione, e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, devono conformarsi ai requisiti qualitativi specificati dalle presenti norme generali di RUE e dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, allo scopo di concorrere alla salvaguardia e all'ulteriore miglioramento dell'immagine urbana o ambientale complessiva. Tale conformità sarà accertata in sede di istruttoria e di validazione dei relativi atti abilitativi.
2. Gli aspetti formali, compositivi e architettonici non si riferiscono esclusivamente alla progettazione degli esterni degli edifici, ma interessano anche l'uso e la funzionalità interna degli stessi, quando le caratteristiche compositive e distributive interne costituiscano elemento predominante nella scelta della progettazione degli esterni.
3. Per rendere possibile un'adeguata valutazione delle caratteristiche qualitative delle trasformazioni edilizie, la presentazione di progetti relativi a trasformazioni edilizie dovrà essere supportata da documentazione dettagliata e relazionata con il contesto di riferimento. Data la particolare attenzione richiesta nelle scelte riguardanti gli elementi di finitura, essi dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati, per consentire di valutare complessivamente l'opera e tutelare gli interessi della collettività nel corso dell'istruttoria di validazione del titolo.
4. Allo scopo di dare conto dell'esatta percezione dell'esistente, inteso sia come ambiente circostante, sia come stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, occorre che questo venga rappresentato con la massima scrupolosità e precisione, riportando elementi utili da non sottovalutare o tralasciare in quanto decisivi per la formulazione del giudizio sull'intervento.



## **CAPO 110.70 - I REQUISITI DEGLI SPAZI PRIVATI**

### **Articolo 110.70.10 - Le recinzioni (RUE)**

1. Le recinzioni devono essere conformi alle prescrizioni dell'art. 22 del d.lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e dall'art. 46 del DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione del Codice della strada), entrambi in estratto compresi nella *Scheda dei vincoli*. Devono inoltre essere conformi ai seguenti requisiti:
  - a confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni devono rispettare una distanza non inferiore a m. 1,50 dalla carreggiata esistente, prevista o in progetto; in corrispondenza degli incroci, dovranno essere raccordate con archi di cerchio di raggio non inferiore a m. 2,50;
  - non devono eccedere l'altezza di ml 2,00, a meno che particolari norme di sicurezza non impongano un'altezza maggiore;
  - nel territorio urbano, in corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

### **Articolo 110.70.20 - Le aree di pertinenza delle costruzioni (RUE)**

1. Le aree di pertinenza delle costruzioni devono essere sistemate in maniera decorosa.
2. I muri di contenimento devono essere in linea generale mitigati visivamente con vegetazione rampicante o reptante.

### **Articolo 110.70.30 - I passi carrai (RUE)**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'ente gestore della stessa viabilità.
2. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 metri dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, ai sensi dell'art. 46, 4 comma, DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione del Codice della Strada), che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.
3. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere tale da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

### **Articolo 110.70.40 - Le rampe carraie (RUE)**

1. Le rampe di accesso ad autorimesse poste a livello inferiore alla quota di spiccatto debbono avere pendenza non superiore al 20%. Nel caso di rampe non rettilinee è consigliata una pendenza inferiore (10-15%).
2. La sommità della rampa deve distare non meno di 4 metri dall'uscita su percorso pubblico, per dare spazio alla sosta del veicolo prima dell'immissione.
3. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e su almeno un lato debbono essere fornite di corrimano posto all'altezza di cm 90 dal piano di calpestio.
4. Dimensioni e conformazione delle rampe devono essere conformi ai requisiti disposti dal paragrafo 3.7.2 del DM 1° febbraio 1986, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*.

### **Articolo 110.70.50 - La manutenzione delle aree e delle costruzioni (RUE)**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il Sindaco o il Dirigente possono con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **CAPO 110.80 – LE SISTEMAZIONI E GLI ARREDI DEGLI SPAZI PUBBLICI, LE INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE**

### **Articolo 110.80.10 – La sistemazione degli spazi pubblici (RUE)**

1. La costruzione e la ristrutturazione di percorsi per pedoni e cicli, fermo l'obbligo di conformità agli standard geometrici e funzionali stabiliti da piani di settore, devono soddisfare i seguenti requisiti:
  - ovunque possibile nel territorio urbanizzato, e in ogni caso altrove, i percorsi devono seguire tracciati discosti dalle sedi stradali, separati da queste mediante aiuole alberate conformi alle sezioni tipo suddette; ai fini di un efficace ombreggiamento le alberature sono da collocarsi preferibilmente lungo i lati sud e ovest dei tracciati;
  - marciapiedi e pedonali devono avere larghezza non inferiore a ml 1,50, riducibile a ml 1,20 nel territorio urbanizzato, nell'osservanza dei requisiti di accessibilità e della tutela delle costruzioni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - le porzioni di suolo interposte fra i percorsi e le proprietà private contermini devono ricevere appropriata sistemazione a verde, portando particolare attenzione alla collocazione di siepi in adiacenza alle recinzioni esistenti;
  - i marciapiedi ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale, nonché le relative componenti quali cordonate, muretti di sostegno, , soglie, gradini, ecc. sono di preferenza da realizzarsi con lastre squadrate di materiali lapidei, elementi autobloccanti a forma semplice e con superfici non sdruciolevoli;
  - qualora la quota dei percorsi superi di oltre cm 30 quella di superfici adiacenti, devono essere disposte protezioni da cadute.
2. Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano devono rispettare le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:
  - panchine e sedili sono di preferenza da realizzarsi con materiali lapidei di forte spessore o in ferro e legno o di tipo prefabbricato;
  - fontanelle, fittoni, paracarri: sono di preferenza da realizzarsi in ghisa, o materiali lapidei o di tipo prefabbricato;
  - cestini porta rifiuti: sono da scegliersi tra i modelli in metallo, legno o plastica a disegno semplice;
  - eventuali altri elementi di arredo quali fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.

### **Articolo 110.80.5 - Le escavazioni in sede stradale (RUE)**

1. Nel caso di interventi che comportino escavazioni nei corpi stradali gli scavi e i ripristini dovranno essere conformi ai seguenti requisiti:
  - a. devono essere osservate le norme del Codice della strada relativamente alla segnalazione dell'occupazione della sede stradale o comunque di condizioni che possano recare pericolo alla circolazione diurna e notturna di veicoli e pedoni;
  - b. la fondazione stradale deve essere ripristinata con inerti della medesima natura, costipati meccanicamente, o con misto cementato, e priva di cali o avvallii;
  - c. rispetto alle essenze arboree e arbustive esistenti gli scavi devono essere a distanza non inferiore a ml 1,50;
  - d. non siano recati danni a cavi o condutture preesistenti in luogo;
  - e. nel caso di escavazioni in lunghezza la pavimentazione deve essere ripristinata sull'intera semistrada, previo taglio in corrispondenza dell'asse stradale e asportazione mediante fresatura degli strati di conglomerato bituminoso;
  - f. nel caso di escavazioni in attraversamento la pavimentazione stradale deve essere ripristinata su entrambi i lati dello scavo per un'estensione uguale alla larghezza della strada;
  - g. nel caso che l'escavazione attraversi un incrocio, la pavimentazione deve essere ripristinata sulla sua intera estensione.
2. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente articolo. In quest'ultimo caso il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

**Articolo 110.80.20 – Installazioni di pubblica utilità e pubblico interesse (RUE)**

1. Il Comune ha facoltà di applicare agli edifici e alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai proprietari interessati. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per la pubblica illuminazione, per la circolazione e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza e al decoro dell'ambiente urbano.
2. La collocazione di cabine e pensiline per le fermate dei mezzi di linea, cabine telefoniche, edicole, chioschi e assimilabili deve rispettare criteri generali di semplicità e corretto inserimento ambientale in ordine a tipologia, materiali, colori, e non deve inoltre creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare.
3. Cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, sistemazioni del verde, ecc..).

**Articolo 110.80.30 - La toponomastica e la numerazione civica (RUE)**

1. Il Comune colloca tabelle con la denominazione delle strade di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche in posizioni che ne assicurino la buona visibilità ai pedoni e ai conducenti di veicoli.
2. Le tabelle possono essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi. I proprietari degli immobili sui quali vengono installate le tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con la vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti loro imputabili.
3. Il Comune assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi interni di numerazione ecografica alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della legge 24 dicembre 1954, n. 1228 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con DPR 30 maggio 1989, n. 223.
4. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

**Articolo 110.80.50 – Disciplina delle installazioni private su o interferenti con spazi pubblici (RUE)**

1. Nella collocazione di tende, capottine e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su edifici e aree private prospettanti direttamente su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:
  - non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale, in particolare le tende o capottine non dovranno scendere al di sotto di ml 2,20 dal piano di calpestio o di ml 4,50 in assenza di marciapiede;
  - le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, né alterazione permanente dei luoghi;
  - materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;
  - strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralici a grata e verde.

**Articolo 110.80.60 – Disposizioni sanzionatorie (RUE)**

1. L'esecuzione di trasformazioni in difformità da quanto prescritto al presente Capo dagli articoli 110.80.30 e seguenti è soggetta alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di adeguamento di quanto eseguito in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di ripristino dello status quo ante. In questi ultimi due casi il Comune, previa ingiunzione di rimozione o adeguamento a cura dell'interessato, procederà, in caso di inerzia di quest'ultimo, alla rimozione o adeguamento d'ufficio di quanto eseguito, con recupero coattivo delle spese ai sensi del T.U. 639/1910 e successivi aggiornamenti e modifiche.

## TITOLO 12 - L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ

### CAPO 120.10 – LA DISCIPLINA GENERALE DELLE ATTIVITÀ

#### Articolo 120.10.10 - Le attività ammesse in relazione alla destinazione d'uso (RUE)

1. L'uso delle unità immobiliari in conformità alla destinazione d'uso, quale qui definita alla Sezione 10.30-TFU, non è soggetto a provvedimenti abilitativi, fermo restando che l'insediamento di particolari attività disciplinate da specifiche normative di settore, anche di ambito comunale, è comunque subordinato alle relative autorizzazioni e prescrizioni.
2. Le unità immobiliari destinate ad abitazioni di ogni tipo (A0) sono utilizzabili esclusivamente per la dimora permanente o temporanea di famiglie o persone e per l'esercizio di attività economiche esercitate da chi vi risiede, o espressamente ammesse dal comma seguente.
3. Le unità immobiliari con altra destinazione sono utilizzabili per l'esercizio di attività economiche nei limiti stabiliti dal prospetto sottostante in riferimento alla classificazione ISTAT ATECO delle attività economiche del 2007, strutturata secondo la seguente gerarchia decrescente:
  - sezione
  - divisione
  - gruppo
  - classe
  - categoria
  - sotto-categoria

Le relazioni fra attività e destinazioni d'uso che nel prospetto sono riferite a un codice Ateco di livello inferiore costituiscono eccezioni rispetto a quanto disposto per il raggruppamento di attività di livello superiore che le include. Tutti i codici ATECO del soggetto giuridico che esercita l'attività devono essere conformi alla disciplina di cui al presente Titolo.

Le unità locali esclusivamente amministrative sono ammesse nelle unità immobiliari con destinazione A10 - uffici e studi privati, a prescindere dall'attività economica dell'impresa di appartenenza.

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
gruppo	01.2	Coltivazione di colture permanenti	D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.3	Riproduzione delle piante	D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.4	Allevamento di animali	D10a/D10b/D10d/D10f
gruppo	01.5	Coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali: attività mista	D10a/D10b/D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.6	Attività di supporto all'agricoltura e attività successive alla raccolta	D10c/D10d/D10e/D10f
gruppo	01.7	Caccia, cattura di animali e servizi connessi	D10a/D10d/D10e/D10f/D10h
divisione	02	Silvicoltura ed utilizzo di aree forestali	D10d/D10f/D10g
divisione	03	Pesca e acquacoltura	D10d/D10e/D10f/D10g/D10h
sezione	B	Estrazione di minerali da cave e miniere	C02/C03/D01/D07
sezione	C	Attività manifatturiere	C02/C03/D01/D07
gruppo	10.5	Industria lattiero-casearia	C02/C03/D01/D07/D10e/D10f
classe	11.02	Produzione di vini da uve	C02/C03/D01/D07/D10e/D10f
classe	11.05	Produzione di birra	C2/C03/D01/D07/D10e/D10f
sezione	D	Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	C02/C03/D01
sezione	E	Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	C02/C03/D01
sezione	F	Costruzioni	C02/C03/D01/D07

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
divisione	45	Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	C01/C02/C03/C06/D01/D07
divisione	46	Commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	C01/C02/D08
gruppo	46.1	Intermediari del commercio	A10
divisione	47	Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	C01/D08
categoria	47.11.1	Ipermercati	D08
categoria	47.11.2	Supermercati	D08
categoria	47.19.1	Grandi magazzini	D08
gruppo	47.3	Commercio al dettaglio di carburante per autotrazione in esercizi specializzati	E03
gruppo	47.5	Commercio al dettaglio di altri prodotti per uso domestico in esercizi specializzati	C01/D08
classe	47.52	Commercio al dettaglio di ferramenta, vernici, vetro piano e materiali da costruzione in esercizi specializzati	C01/C02/D08
classe	47.54	Commercio al dettaglio di elettrodomestici in esercizi specializzati	C01/C02/D08
classe	47.59	Commercio al dettaglio di mobili, di articoli per l'illuminazione e altri articoli per la casa in esercizi specializzati	C01/C02/D08
categoria	47.64.1	Commercio al dettaglio di articoli sportivi, biciclette e articoli per il tempo libero	C01/C02/D08
categoria	47.64.2	Commercio al dettaglio di natanti e accessori	C01/C02/D08
categoria	47.78.1	Commercio al dettaglio di mobili per ufficio	C01/C02/D08
categoria	47.79.2	Commercio al dettaglio di mobili usati e oggetti di antiquariato	C01/C02/D08
sezione	H	Trasporto e magazzinaggio	C02/C03/C06/D07/E01
sezione	I	Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	D02
categoria	55.20.5	Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	A0/D02/D10h
divisione	56	Attività dei servizi di ristorazione	C01/D02/D08
sotto-categoria	56.10.12	Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole	A0/D10f/D10h
gruppo	56.2	Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	C01/C03/D01/D07/D08 A0 quando classificate alle categorie catastali A1/A8/A9
gruppo	56.3	Bar e altri esercizi simili senza cucina	C01/D08
divisione	58	Attività editoriali	A10/C02
divisione	59	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	A10/C03/D01 D07
divisione	60	Attività di programmazione e trasmissione	A10/C03/D01/D07
divisione	61	Telecomunicazioni	A10/C01/C03/D01/D07/D08
divisione	62	Produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	A10/C01/C03/D01/D07
divisione	63	Attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	A10/C03
sezione	K	Attività finanziarie e assicurative	A10/C01/D05
sezione	L	Attività immobiliari	A10/C01

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
sotto-categoria	68.32.00	Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi	A10
divisione	71	Attività degli studi di architettura e d'ingegneria; collaudi ed analisi tecniche	A10/C03
divisione	72	Ricerca scientifica e sviluppo	A10/B05/B06
gruppo	72.1	Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo delle scienze naturali e dell'ingegneria	A10/B02/B04/B05/B06/C03/D04
sotto-categoria	72.19.01	Ricerca e sviluppo sperimentale nel campo della geologia	A10/B02/B04/B05/B06/C03/C06/D04
divisione	73	Pubblicità e ricerche di mercato	A10/C03
divisione	74	Altre attività professionali, scientifiche e tecniche	A10/C03
sotto-categoria	74.90.99	Altre attività professionali non classificate altrove	C03/C06
divisione	75	Servizi veterinari	A10/C03
sezione	N	Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	A10
divisione	77	Attività di noleggio e leasing operativo	A10/C02/C06
classe	77.31	Noleggio di macchine e attrezzature agricole	C02/C06/D10g
classe	77.32	Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	C02/C06
divisione	78	Attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	A10/B04/C01
divisione	79	Attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	A10/B04/C01
divisione	80	Servizi di vigilanza e investigazione	A10/C06
divisione	81	Attività di servizi per edifici e paesaggio	A10/C02/C03/C06
divisione	82	Attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	A10/C01/C03
sezione	O	Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	A10/B01/B04/C03
sezione	P	Istruzione	A10/B01/B04/B05
sezione	Q	Sanità e assistenza sociale	A10/B01/B02/B04/B05/D04
gruppo	86.2	Servizi degli studi medici e odontoiatrici	A10/C01/C03
divisione	90	Attività creative, artistiche e di intrattenimento	B05/B06/C04/D03/D06
classe	90.02	Attività di supporto alle rappresentazioni artistiche	C02/C03
sotto-categoria	90.02.09	Altre attività di supporto alle rappresentazioni artistiche	A10
classe	90.03	Creazioni artistiche e letterarie	A10/C03/D03
classe	90.04	Gestione di strutture artistiche	A10/B04/B06/D03
divisione	91	Attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali	A10/B04/B06
divisione	92	Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	A10
sotto-categoria	92.00.01	Ricevitorie del lotto, superenalotto, totocalcio eccetera	C01/D08
sotto-categoria	92.00.02	Gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone	C01/D08
divisione	93	Attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	A10/B04/C04/D03/D06

	codice Ateco 2007	attività economica	destinazioni d'uso in cui è esercitabile
categoria	93.29.3	Sale giochi e biliardi	C01/C04/D06/D08
divisione	94	Attività di organizzazioni associative	A10/B04/E09
divisione	95	Riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	A10/C01/C03/D01/D07/D08
divisione	96	Altre attività di servizi per la persona	A10/C01/C03
classe	96.03	Servizi di pompe funebri e attività connesse	A10/C01/C02/C03/C06
classe	96.04	Servizi dei centri per il benessere fisico	B02/C03/C04/C05/D02/D03/D06/D10h
sezione	U	Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	A10/B04

4. L'insediamento e il trasferimento delle attività di cui al precedente comma 3 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, da presentarsi allo Sportello unico per le attività produttive, corredata dalla dichiarazione sostitutiva di certificazione di conformità urbanistica.
5. L'inizio di attività in difformità da quanto disposto ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo costituisce mutamento abusivo della destinazione d'uso dell'immobile.
6. L'inizio di attività in difformità da quanto prescritto ai commi precedenti è soggetta quindi alle sanzioni stabilite dall'ordinamento nazionale e regionale, nonché alle specifiche sanzioni stabilite al Titolo 13 del presente regolamento. E' prescritto inoltre l'obbligo di sospensione per adeguamento dell'attività iniziata in difformità alle previsioni di cui al presente capo, ovvero – in caso di impossibilità di adeguamento – l'obbligo di interruzione dell'attività.

## **CAPO 120.20 - LA DISCIPLINA DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPECIFICHE**

### **Articolo 120.20.10 - La disciplina di attività specifiche (RUE)**

1. L'esercizio di attività, oltre alla conformità alle destinazioni d'uso edilizie, deve comunque essere conforme alle specifiche normative di settore, ivi comprese in particolare quelle disposte dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e dai regolamenti comunali.

### **Articolo 120.20.20 - Le attività produttive non ammesse nel territorio comunale (RUE)**

1. Non è ammesso nel territorio comunale l'avvio di attività classificate a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334.

### **Articolo 120.20.70 - La disciplina delle attività commerciali (RUE)**

1. L'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita fino a 400 metri quadrati è ammesso in tutte le unità immobiliari aventi destinazioni d'uso C01 (negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi) e D08 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) con le limitazioni disposte al comma seguente.
2. L'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 400 metri quadrati è ammesso esclusivamente nelle aree appositamente indicate dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, in unità immobiliari aventi destinazione D08 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). La progettazione o l'insediamento di tali strutture sono subordinati a una preventiva verifica dell'idoneità della viabilità di accesso e degli eventuali adeguamenti necessari, che il soggetto interessato dovrà predisporre e proporre all'approvazione del Comune.
3. Le strutture di vendita medio grandi di prodotti alimentari possono essere insediate unicamente su conforme indicazione della *Disciplina degli ambiti territoriali*. La loro attuazione è comunque subordinata alle determinazioni da assumersi con il POC, che in particolare ne determina la collocazione specifica.

### **Articolo 120.20.80 - L'attività di somministrazione di alimenti e bevande (RUE)**

1. L'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, come definite dalla legge regionale 26 luglio 2003, n. 14, è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni e al reperimento delle dotazioni di seguito elencate.
  - a. Criteri localizzativi dei locali: richiesti in caso di nuova apertura e trasferimento:
    - disponibilità di parcheggio come prescritta all'articolo 120.30.20.
  - b. Criteri strutturali dei locali: richiesti in caso di nuova apertura, trasferimento, modifiche edilizie per le quali è necessario ottenere un titolo abilitativo:
    - dotazione di servizi igienici;
    - presentazione della documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della legge 447/95 articolo 8 e della deliberazione della giunta regionale 673/2004;
    - ove i parametri minimi garantiti per la destinazione residenziale non siano rispettati, obbligo di presentazione all'amministrazione comunale di un progetto di bonifica e adeguamento;
    - accessibilità dei locali di somministrazione da parte di persone diversamente abili; il requisito è derogabile per i locali che siano soggetti a disciplina conservativa;
    - locali di conservazione, immagazzinaggio e stoccaggio di derrate alimentari di convenienti dimensioni che consentano approvvigionamenti periodici limitando l'uso di veicoli trasporto merci ed inquinamento;
    - spazi per la gestione differenziata dei rifiuti, degli imballaggi e dei contenitori tali da ridurre i cassonetti stradali.

#### **Articolo 120.20.90 - La vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (RUE)**

1. L'attività consiste nella vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione (codice ATECO 47.3), che può essere integrata da altre attività in conformità all'ordinamento in materia.
2. La costruzione, ristrutturazione, ampliamento degli impianti per la vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle ubicazioni indicate dal POC, e devono conformarsi ai seguenti requisiti:
  - a. la superficie fondiaria asservita agli impianti di distribuzione di carburanti su viabilità di categoria B o inferiore non deve eccedere l'estensione di mq 4.500;
  - b. la superficie utile degli impianti di distribuzione di carburanti con funzioni complementari a servizio di viabilità di categoria B o inferiore non deve superare l'estensione di mq 300; se gli stessi sono privi di funzioni complementari, non superiore a mq 50;
  - c. nei casi in cui è ammesso l'inserimento di funzioni complementari, i locali realizzati a tal fine non possono avere destinazione d'uso edilizia autonoma rispetto a quella dell'impianto di distribuzione di carburanti;
  - d. all'esterno del territorio urbanizzato, lungo i lati non destinati agli accessi agli impianti di distribuzione di carburante, una fascia della larghezza minima di ml 8,00 deve essere e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone e mantenuta, in funzione di mitigazione visiva nei confronti del paesaggio rurale.
3. Alla cessazione dell'attività di distribuzione di carburante è fatto obbligo al titolare dell'attività di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal d.lgs.78 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli nel pristino stato; la cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta inoltre l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari.
4. Al fine di assicurare l'adempimento degli obblighi di cui al precedente comma in caso di cessazione dell'attività, la costruzione, la sostituzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli impianti o delle stazioni di servizio e delle relative pertinenze sono subordinati alla prestazione di garanzia fidejussoria a tempo indeterminato, di importo corrispondente al costo stimato della rimozione, dello smaltimento e della bonifica.
5. Negli impianti soggetti a delocalizzazione secondo le indicazioni del RUE è ammessa la conduzione dell'attività fino a quando non intervenga il suo trasferimento.

#### **Articolo 120.20.100 - La disciplina degli impianti di lavaggio di autoveicoli (RUE)**

1. L'attivazione di impianti di lavaggio di autoveicoli non compresi in stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti è ammessa esclusivamente negli ambiti specializzati per attività produttive.
1. Il deposito e l'accatastamento a cielo aperto di materiali non costituenti rifiuti o scarti e non destinati all'utilizzo immediato sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza di attività produttive o dove specificamente indicato dalla *Disciplina degli ambiti elementari*, secondo modalità che non costituiscano pericolo per l'igiene e la sicurezza pubblica e privata. Nel territorio rurale l'area di pertinenza delle attività produttive coincide con quella individuata da atti abilitativi o, in assenza o indeterminazione di questi, quella in atto al 31 dicembre 2016.



**CAPO 120.30 - LE DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI RIFERITE ALLE ATTIVITÀ****Articolo 120.30.05 – Disposizioni generali sulla dotazione di parcheggi riferita alle attività (RUE)**

1. L'apertura e il successivo esercizio di particolari attività sono condizionati alla disponibilità di parcheggi di uso aperto, in quantità non inferiori ai rapporti prescritti ai successivi articoli del presente Capo.
2. Nel caso di attività operanti in orari intrinsecamente diversi, la dotazione di parcheggi può essere dimensionata secondo la misura massima richiesta dalla funzione più esigente, a condizione che la sua ubicazione sia confacente a tutte.
3. Per la monetizzazione dei parcheggi è da osservarsi quanto disposto dall'articolo 110.40.70. Anche quando l'avvio dell'attività non sia correlato a trasformazioni fisiche o funzionali dell'unità immobiliare in cui deve collocarsi, l'eventuale monetizzazione di parcheggi deve comunque essere effettuata nell'ambito di un formale atto abilitativo di adeguamento della dotazione di parcheggi a servizio dell'unità immobiliare stessa, al fine di conservarne gli effetti nel tempo, a prescindere dal mantenimento dell'attività stessa.

**Articolo 120.30.10 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per le attività commerciali (RUE)**

1. L'apertura e il successivo esercizio di attività commerciali sono subordinate e condizionate alla disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico, in quantità non inferiori alle dotazioni prescritte dalla DCR 1253/1999, che in estratto è compresa nella *Scheda dei vincoli*.

**Articolo 120.30.20 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per esercizi di somministrazione di alimenti (RUE)**

1. Le autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande in locali ubicati all'esterno dei centri o insediamenti storici sono subordinate all'accertamento di una appropriata disponibilità di parcheggi di uso aperto utilizzabili dalla clientela.
2. Tale disponibilità non deve essere inferiore a 22 posti auto ogni 100 mq di superficie riservata alla somministrazione, accessibili entro una percorrenza massima di 100 metri dall'ingresso dell'esercizio.
3. L'accertamento è effettuato sulla base di una relazione prodotta dal richiedente l'autorizzazione, nella quale sia quantificato il fabbisogno di parcheggi secondo il suddetto rapporto, e sia individualmente identificata la corrispondente disponibilità di posti auto entro la distanza prescritta, verificata nelle fasce orarie di massima affluenza all'esercizio.

**Articolo 120.30.30 - La dotazione obbligatoria di parcheggi per attività ad alta affluenza di pubblico (RUE)**

1. L'apertura e la successiva conduzione delle attività ad alta affluenza di pubblico di seguito elencate:
  - attività sportive (gruppo ATECO 93.1),
  - attività ricreative e di divertimento (classe ATECO 93.2);
  - servizi dei centri per il benessere fisico (classe ATECO 96.04).sono subordinate e condizionate alla disponibilità di parcheggi nelle seguenti quantità minime:
  - 1,0 posti auto ogni 100 mq di superficie netta degli impianti all'aperto;
  - nonché 6,0 posti auto ogni 100 mq di superficie utile, oppure, se superiore, un numero di parcheggi corrispondente almeno alla metà della capienza massima stabilita dal certificato di prevenzione incendi.
2. E' consentito l'utilizzo di parcheggi pubblici adiacenti a servizio di altre funzioni attive in orari intrinsecamente diversi, ove ne sia verificata l'effettiva disponibilità e se distanti non oltre 100 metri dalla sede delle attività che devono servire.
3. Per le attività agricole che comportano afflusso di pubblico è prescritta la medesima dotazione di parcheggi richiesta per analoghe attività non connesse all'agricoltura.

**TITOLO 13 - I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI E I DISPOSITIVI SANZIONATORI****CAPO 130.10 - LA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

**Articolo 130.10.10 - La definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio é l'organo consultivo del Comune nel settore edilizio ed urbanistico.
2. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in conformità alle norme di cui all'articolo 6 della legge regionale 15/2013, esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
3. La Commissione si esprime:
  - sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire sulle costruzioni di interesse storico-architettonico o di pregio culturale e testimoniale o soggette a ripristino, come individuate dalla *Cartografia coordinata* e sottoposte a disciplina conservativa (articoli 10.30.60, 10.30.70, 10.30.80, 10.30.90);
  - sull'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

**Articolo 130.10.20 - La composizione e la nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio é nominata dalla giunta dell'Unione dei comuni ed é composta da cinque commissari esterni alle amministrazioni comunali, di cui uno con funzione di presidente, ciascuno di elevata competenza e specializzazione nelle seguenti materie:
  - tutela del paesaggio, dell'ambiente, rinaturalizzazione ambientale, geologia;
  - pianificazione territoriale, urbanistica e sviluppo sostenibile;
  - progettazione e riqualificazione dell'ambiente urbano, accessibilità e barriere architettoniche;
  - progettazione edilizia e composizione architettonica;
  - conservazione, restauro, riqualificazione, tecniche di recupero, riuso dei beni architettonici e culturali e, in generale, del patrimonio edilizio esistente.
2. I componenti esterni saranno individuati tramite auto-candidatura sulla base di apposito bando. La selezione sarà effettuata a seguito della valutazione dei curricula pervenuti da parte di una Commissione Tecnica formata dai Responsabili dello Sportello unico per l'edilizia dei Comuni componenti e da un responsabile del Servizio Lavori pubblici di uno dei Comuni. La scelta dei componenti esterni della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dovrà contemplare anche un equilibrato riparto tra genere femminile e maschile.
3. La commissione esaminatrice dei curricula propone alla giunta dell'Unione, ai fini della nomina, per ogni profilo di specializzazione, una rosa di possibili candidati.
4. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia e su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dura in carica cinque anni, ed i suoi componenti restano in carica sino alla nomina di una nuova Commissione.
6. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza motivata giustificazione scritta fatta pervenire al presidente della Commissione, decadono dalla carica.
7. La giunta dell'Unione provvede tempestivamente alla sostituzione dei membri per qualsiasi motivo decaduti nel corso del mandato attingendo alla rosa dei candidati disponibili e per il solo residuo periodo di durata in carica della Commissione.
8. Un secondo componente della Commissione assume la carica di vicepresidente, con le medesime prerogative del presidente in caso di assenza del medesimo, nonché di segretario verbalizzante; in caso di assenza, a sua volta, può essere sostituito da uno degli altri componenti.
9. Il presidente e il vicepresidente vengono eletti dai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio a maggioranza, in una delle prime sedute successive all'insediamento.
10. E' presente ai lavori della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare; è possibile la partecipazione senza diritto di voto, di eventuali responsabili di Sportello unico per l'edilizia, al fine di coadiuvare il responsabile di procedimento nell'illustrazione di eventuali progetti complessi o di particolare significatività, così come di funzionari di altri uffici comunali, chiamati ad esprimere parere su particolari situazioni di loro competenza (quali ad esempio viabilità, commercio, sportello unico per le attività produttive).
11. Il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.

**Articolo 130.10.30 - Il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (RUE)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce in una delle sedi municipali di norma una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata dalla segreteria in modo che pervenga ai Commissari almeno cinque giorni prima della seduta.
2. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, fra i quali deve esservi il Presidente. Le decisioni sono assunte a maggioranza e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente. La validità deve essere verificata al momento di ogni votazione.
3. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dal responsabile del procedimento, per le quali sia richiesto il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini stabiliti per legge.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - necessità di sopralluogo.
5. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
6. Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque nel rispetto dei termini stabiliti.
7. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i seguenti pareri in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole motivato, con eventuali osservazioni e suggerimenti;
  - parere contrario motivato con indicazioni utili al progettista;
  - sospensione motivata per acquisizione di ulteriori elementi di valutazione e/o supplemento d'istruttoria.
8. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
9. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 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 un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio 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 dell'Unione e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
10. Delle sedute della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e dai commissari presenti.
11. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "*Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*" completata dalla data e dalla validazione del presidente. I pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare secondo le forme previste dalla legge.
12. In applicazione della lettera c) del comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 15/2013, fra gli atti iniziali della propria attività la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio formula, i principi ed i criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, raccogliendoli in un documento denominato *Documento guida*.
13. Tutte le indicazioni fornite nel *Documento guida* non rivestono carattere regolamentare e non costituiscono modifica al RUE né ad altri strumenti vigenti.
14. Il *Documento Guida* è reso noto al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffuso insieme agli altri atti e documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici, in particolare presso i professionisti operanti nel settore.
15. Al termine del proprio mandato la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redigerà un resoconto dell'attività svolta.

**CAPO 130.20 - DISPOSIZIONI SUL CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA****Articolo 130.20.10 - I procedimenti amministrativi (RUE)**

1. I procedimenti relativi alla formazione di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, all'abilitazione e alla conduzione di trasformazioni edilizie fisiche o dell'uso e all'esercizio di attività, e in particolare le modalità relative alla pubblicità dei titoli abilitativi e alle richieste di riesame, sono regolati con determinazione del dirigente, in osservanza delle disposizioni vigenti in materia.
2. La violazione delle disposizioni contenute nella determinazione di cui sopra è soggetta alle sanzioni di cui al Capo seguente.

**Articolo 130.20.15 - Lo sportello unico per l'edilizia (RUE)**

1. Il Comune esercita le funzioni di gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, attraverso un'unica struttura, denominata *Sportello unico per l'edilizia* (o *Sportello unico*).
2. Lo *Sportello unico* costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.
3. Nello svolgimento delle sue funzioni, lo *Sportello unico* garantisce la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).
4. Lo Sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente.

**Articolo 120.30.20 - Interventi edilizi per le attività produttive (RUE)**

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal DPR 160/2010, è svolta dallo *Sportello unico attività produttive* (SUAP).
2. Nel caso di impianti produttivi di beni e servizi, lo *Sportello unico attività produttive* è il punto unico di accesso per le imprese e i cittadini interessati.

**Articolo 130.20.30 - Le sanzioni per violazioni del RUE (RUE)**

1. Competente a ricevere il rapporto di cui all'art. 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689 è il Sindaco. L'applicazione delle sanzioni accessorie avviene secondo le modalità stabilite dalla legge vigente.
2. Fatta salva l'applicazione del regime sanzionatorio di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380, alla legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, alla legge regionale 15/2013 e dall'articolo 167 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 per le ipotesi di interventi abusivi su edifici vincolati dalle parti 2 e 3 del Decreto Legislativo medesimo, alle violazioni del RUE consegue l'applicazione di sanzioni stabilite in base alle leggi vigenti in materia.
3. Le sanzioni amministrative accessorie non pecuniarie del presente regolamento si distinguono in:
  - obbligo di compiere una determinata attività (rimessa in pristino dello stato dei luoghi);
  - obbligo di sospendere o cessare una determinata attività.
4. Gli importi delle sanzioni sono determinati tra un limite minimo ed un limite massimo edittale, sulla base di quanto prescritto nella normativa vigente in materia. La misura delle sanzioni amministrative pecuniarie previste per le violazioni al presente regolamento viene conseguentemente determinata in riferimento all'articolato del RUE, come esposto nel prospetto che segue.

articolo	disposizione normativa	minimo	massimo	obblazione nei 60 giorni
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Comunicazione di inizio lavori - omissione parziale (inesatta/incompleta) - omissione totale - ritardata	51,50	309,00	103,00

articolo	disposizione normativa	minimo	massimo	obblazione nei 60 giorni
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Comunicazione variazione nominativo/i dei vari responsabili indicati nell'inizio lavori - omissione parziale (inesatta/incompleta) - omissione totale - ritardata	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Cartello di cantiere - omissione parziale (inesatto/incompleto) - omissione totale	51,50	309,00	103,00
		75,00	450,00	150,00
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Titoli abilitativi ed elaborati grafici in cantiere - omissione parziale (inesatto/incompleto) - omissione totale	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Allestimento recinzione e segnalazione del cantiere - omissione parziale/inadeguatezza - omissione totale	51,00	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Comunicazione di fine lavori - omissione parziale (inesatta/incompleta) - omissione totale - ritardata	51,50	309,00	103,00
Determinazione Dirigenziale art. 20.10.10 c.3, 60.30.10	Trasferimento di titolo abilitativo ad altro titolare - Mancata richiesta di volturazione	51,50	309,00	103,00
Art. 110.80.10 c. 7	Elementi aggettanti e tende mobili Inosservanza delle modalità costruttive e di installazione, o delle caratteristiche dei manufatti, fatto salvo l'obbligo di rimozione o l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio	42,00	250,00	83,00
Art. 110.80.10	Inosservanza delle disposizioni di cui al Capo 110.80 <i>Strutture di pertinenza e finitura degli edifici e degli spazi urbani</i> , fatto salvo l'obbligo di ripristino	83,00	500,00	166,00
Art. 110.80.10 c. 12	Inosservanza delle caratteristiche di omogeneità degli elementi di facciata, dei materiali e delle finiture, fatto salvo l'obbligo di ripristino	83,00	500,00	166,00
Articolo 10.30.30, c4, 10.30.40 c.6	Inosservanza prescrizioni relative a facciate ed elementi di pregio fatto salvo l'obbligo di ripristino	77,00	464,00	154,00
Articolo 110.10.50, 60.10.100	Antenne radiotelevisive, elementi esterni impianti di condizionamento trattamento aria e altri impianti tecnologici: inosservanza delle modalità costruttive e di installazione o delle caratteristiche dei manufatti fatto salvo l'obbligo di rimozione o l'adeguamento con eventuale intervento d'ufficio	83,00	500,00	166,00

articolo	disposizione normativa	minimo	massimo	obblazione nei 60 giorni
Articolo 120.10.10	Inosservanza dell'obbligo di comunicazione dell'inizio dell'attività ai sensi del comma 4 dell'art. 120.10.10, fatto salvo l'obbligo di sospensione dell'attività fino all'avvenuta comunicazione e l'obbligo di cessazione della stessa in caso di mancata conformità tra attività e destinazione d'uso.	83,00	500,00	166,00
Articolo 60.10.140	Abbattimento in assenza di segnalazione piante protette art. 60.10.140 (in presenza di danneggiamento o compromissione documentabile) Per albero, diametro fino a 20 cm.	25,00	150,00	50,00
Articolo 60.10.140	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140 Per albero, diametro fino a 20 cm.	50,00	300,00	100,00
Articolo 60.10.140	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140 Per albero, diametro da 21 fino a 40 cm.	75,00	450,00	150,00
Articolo 60.10.140	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140 Per albero, diametro da 41 fino a 60 cm.	125,00	750,00	250,00
Articolo 60.10.140	Abbattimento in assenza di segnalazione e/o motivazione o compromissione piante protette art. 60.10.140 Per albero, diametro oltre 60 cm.	250,00	1500,00	500,00
Articolo 60.10.140	Intervento (capitozzature) in assenza di segnalazione, o altro danneggiamento di piante protette art. 60.10.140 Per albero, senza pregiudizio definitivo:	75,00	450,00	150,00
	Per albero, con pregiudizio definitivo:	250,00	1.500,00	500,00
Articolo 60.10.140	Mancata sostituzione di piante abbattute entro 180 giorni dall'abbattimento art. 60.10.140	125,00	750,00	250,00
Articolo 110.40.30	Utilizzazione di parcheggi per usi non consentiti (per posto auto)	50,00	300,00	100,00
Articolo 110.70.60	Esecuzione di scavi in sede stradale difforme dalle prescrizioni di RUE	125,00	750,00	250,00
	Inosservanza di ordinanza attuativa del RUE o inosservanza dell'ordine di adeguamento comunque disposto	77,00	464,00	154,00
	Ogni altra violazione alle disposizioni del RUE, non specificatamente sopra prevista	77,00	464,00	154,00

5. Ogni altra norma che, contenuta in regolamenti ed ordinanze comunali precedenti all'entrata in vigore del presente regolamento, sia difforme dallo stesso, è abrogata.

**Articolo 130.20.40 - Le sanzioni per violazioni alla disciplina edilizia urbanistica sovraordinata (RUE)**

1. Ai sensi del disposto della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, che stabilisce che le sanzioni a seguito di accertamento degli illeciti edilizi vengono applicate demandando al Comune alcune scelte di carattere procedurale ed operativo, il presente articolo disciplina il regime sanzionatorio, previsto dagli articoli 33, commi 3 e 4 e 37, commi 2 e 3 del DPR 380/2001, in quanto disapplicati dalla legge regionale soprarichiamata e sostituiti dagli articoli 9 e 10 che regolano l'applicazione della sanzione pecuniaria aggiuntiva alla rimessa in pristino o all'indennità pecuniaria stabilita dall'articolo 167 del decreto legislativo 42/2004, per le ipotesi di interventi abusivi su edifici vincolati dalla parte 2 e 3 del suddetto decreto e dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Il presente articolo inoltre costituisce verifica e presa d'atto delle sanzioni di cui all'articolo 37, comma 4, del DPR 380/2001, ora articolo 17 della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, per interventi conformi alle norme urbanistico ed edilizie, realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, per i quali venga presentata la cosiddetta *SCIA in sanatoria* e il responsabile del procedimento debba applicare la sanzione, in relazione all'aumento di valore venale determinato dal Comune sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ai sensi della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23.
3. Le violazioni di cui all'articolo 10 della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23 (*Salvaguardia degli edifici vincolati*) sono soggette alle sanzioni esposte nel prospetto che segue.

Intervento abusivo relativo all'intera costruzione	Art.10, comma 1, immobile classificato bene culturale	€ 20.000,00
	Art.10, comma 2, immobile con disciplina conservativa imposta da strumento urbanistico	Su <i>Costruzioni di eminente interesse storico-architettonico</i> € 20.000,00
		Su <i>Costruzioni di interesse storico-architettonico</i> € 16.000,00
		Su <i>Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale</i> € 10.000,00
		Su <i>Costruzioni soggette a ripristino</i> € 12.000,00
Art.10, comma 3, edificio in area con vincolo ex Galasso	€ 4.000,00 qualora l'immobile sia assoggettato anche a vincolo di RUE si applica la sanzione maggiore tra le due	
Quando l'intervento è attuato su parte della costruzione € 2.000,00 per ogni singola unità immobiliare e fino alla concorrenza del limite massimo previsto di € 20.000,00		
Quando l'intervento investe parti comuni € 2.000,00, da applicare in aggiunta alle sanzioni di cui sopra		
Tipologie non inquadrabili nelle precedenti categorie (sopraelevazioni, ampliamenti, modifiche di sagoma e volume, ecc)	Art.10, Comma 1, immobile classificato bene culturale	€ 10.000,00
	Art.10, comma 2, immobile con disciplina conservativa imposta da strumento urbanistico	Su <i>Costruzioni di eminente interesse storico-architettonico</i> € 10.000,00
		Su <i>Costruzioni di interesse storico-architettonico</i> € 8.000,00
		Su <i>Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale</i> € 5.000,00
	Su <i>Costruzioni soggette a ripristino</i> € 6.000,00	

	Art.10, Comma 3, Edificio in area con vincolo ex Galasso	€ 4.000,00 qualora l'immobile sia assoggettato anche a disciplina conservativa si applica la sanzione maggiore tra le due
--	--	---



4. Le violazioni di cui all'articolo 17 comma 3 della legge regionale 23/2004 (*Accertamento di conformità*) sono soggette alle sanzioni esposte nel prospetto che segue.

Sanzione minima: € 500,00	per modeste difformità riscontrate o denunciate, che palesemente non comportano incrementi di valore venale dell'immobile e per valutazioni di incremento di valore fino a € 5.000,00
Sanzione massima: € 5.000,00	per valutazioni superiori a € 5.000,00 e fino a € 155.000,00
La formula applicativa per le fasce intermedie è la seguente: $S = V \times 0,03 + € 500,00$ (ove S è la sanzione da applicare, V è l'incremento di valore).	

5. Le sanzioni previste da altre disposizioni sono richiamate a titolo ricognitivo nel prospetto che segue.

LR 15/2013, art. 26	Ritardata richiesta certificato di agibilità entro un anno dalla scadenza del titolo	€ 100,00 per unità immobiliare per ogni mese di ritardo
	Mancata richiesta certificato di agibilità oltre un anno dalla scadenza del titolo	€ 1.000,00
LR 23/2004, art. 16 bis	Mancata comunicazione di inizio lavori e trasmissione della relazione tecnica per attività edilizia libera ex art. 7 comma 4 della legge regionale 15/2013. Difformità delle opere realizzate rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'articolo 7, comma 2, della L.R. 15/13. Mancata comunicazione del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 3, della legge regionale 15/2013.	€ 258,00 Se in corso d'opera ed effettuata spontaneamente € 86,00

## **Appendice 1 Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna**

---

Premesso che è compito dei contadini salvaguardare e proteggere le conoscenze legate all'uso del territorio, ai metodi colturali, alla biodiversità delle risorse genetiche dei prodotti della terra per l'alimentazione, negli ambiti rurali il diritto degli agricoltori a coltivare, allevare e produrre gode della priorità.

Chiunque decida di abitare in ambito rurale deve essere consapevole della funzione produttiva agricola del territorio, accettandone le criticità sia di rumore occasionale, sia di odori sgradevoli, sia di trattamenti connessi all'allevamento e alle colture. Deve accettare ed essere consapevole degli inconvenienti e dei danni che possono derivare a cose e persone da eventi naturali ai quali il territorio rurale è più esposto rispetto ai territori urbani.

Il cittadino riconosce e rispetta, quindi, le esigenze necessarie alla conduzione dei poderi, e ne accetta le conseguenze come le esalazioni odorogene, i trattamenti con fitofarmaci, le concimazioni, le irrigazioni e le lavorazioni dei terreni, nonostante queste possano comportare inconvenienti per il benessere dei residenti.

Dovere del cittadino è comprendere che l'ambito rurale è un palinsesto di stratificazioni e modifiche occorse in secoli di rapporto tra uomo e ambiente. Questa ricchezza deve rimanere leggibile nei segni propri del territorio e nei modi di utilizzo dello stesso. E' in contraddizione con questi principi l'atteggiamento di chi, agendo su territorio rurale, intende riproporre in questo modelli e condizioni propri del territorio urbano.

E' dovere di tutti rispettare lo spazio ecologico per altre specie, e smettere di comportarsi come se le risorse del pianeta appartenessero solo a pochi e fossero infinite.

Diritto di tutti è fruire dei valori ambientali, naturalistici e paesaggistici che l'ambito rurale esprime, dovere di tutti è preservarli e valorizzarli.



## Appendice 2 - Definizioni

### abitazione

---

Si definisce abitazione un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, destinata o destinabile prevalentemente a domicilio di persone.

Nel computo delle abitazioni per l'applicazione dei limiti di capacità insediativa dovrà tenersi conto dei caratteri distributivi e della disponibilità o possibilità di scarichi di reflui domestici.

Sono in ogni caso considerate abitazioni autonome le porzioni di unità immobiliari abitative che si prestino ad essere agevolmente scorporate in quanto:

- possono essere dotate di ingresso indipendente mediante la semplice realizzazione di una porta di accesso da spazi comuni;
- dispongono della possibilità di allontanare autonomamente i reflui domestici;
- possono essere fra loro separate mediante la eliminazione di porte o la realizzazione di semplici tramezze;
- entrambe le porzioni scorporate mantengano i requisiti di abitabilità.

Se l'unità immobiliare, per le caratteristiche sopra indicate, si presta ad essere suddivisa in più abitazioni autonome, concorre al computo della capacità insediativa per tale potenzialità.

### acque di lavorazione

---

Sono tali le acque reflue contaminate e derivanti da scarichi non assimilabili a quelli di tipo domestico.

### aia

---

Terreno battuto o lastricato davanti e intorno alla casa colonica

### area di sedime

---

Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

### allevamenti zootecnici di tipo aziendale

---

Allevamenti zootecnici nei quali l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti, di seguito indicati, tra peso vivo medio mantenuto / anno e superficie agraria utile in proprietà e/o in diritto reale di godimento, o utilizzata con affitto agrario:

- allevamenti bovini: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- allevamenti suinicoli: 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- allevamenti equini: 30 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- allevamenti caprini e ovini: 20 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- allevamenti avicunicoli: 15 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno;
- in altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ettaro di peso vivo medio mantenuto/anno.

Ai fini del calcolo del peso vivo medio mantenuto per anno e per il dimensionamento degli edifici si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla circolare regionale n. 2645 del 19 aprile 1996 e dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1853 del 13 ottobre 1999 e ai criteri ed obiettivi qualiquantitativi di riferimento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 641 del 11 maggio 1998.

### allevamenti di tipo intensivo

---

Allevamenti zootecnici non classificabili di tipo aziendale.

### alloggio

---

Unità immobiliare destinata ad abitazione.

**altana**

---

Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

**altezza dei fronti**

---

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

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

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

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

**altezza dell'edificio**

---

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Quando espressa in piani fuori terra corrisponde al numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati e dei piani sottotetto. Non sono considerati piani fuori terra i piani seminterrati, privi di caratteristiche di abitabilità, la cui quota di soffitto non superi quella del terreno circostante su almeno un fronte e le cui pareti perimetrali non emergano complessivamente per oltre metà della loro superficie dal terreno.

**altezza lorda dei piani**

---

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

**altezza media del piano**

---

Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento.

**altezza utile (hu)**

---

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.

Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).

**altezza virtuale**

---

L'altezza virtuale (Hv) o altezza utile media, è il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

**Ambito**

---

Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.

**androne**

---

Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.

**area commerciale integrata**

---

È così definita un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

**area cortiliva**

---

Superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio di una o più unità edilizie ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi. Essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.

**area dell'insediamento (ai)**

---

Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), si definisce area dell'insediamento (Ai) la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.

La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative tabelle parametriche regionali.

**area di pertinenza**

---

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza corrisponde alla superficie fondiaria non coperta, utilizzata per parcheggi, verde, superfici cortilive nonché, nel caso di attività produttive, depositi all'aperto. Per le nuove costruzioni l'area deve essere individuata progettualmente e come tale accatastata.

**aree di sosta per minoranze nomadi**

---

Aree definite dall'articolo 4 della legge regionale 23 novembre 1988 n. 47 "Norme per le minoranze nomadi in Emilia-Romagna".

**arredi da giardino**

---

Piccoli elementi permanenti e fissi al suolo quali forni e barbecue per la cottura di cibi, pozzi coperti, gazebo, pergolati, voliere, serre, elementi di arredo dell'area da giardino e terrazze ai fini dello svago e della vita all'aperto

**aspetto architettonico**

---

È il risultato globale derivante dall'integrazione tra gli aspetti formale e compositivo. Tali aspetti non si riferiscono esclusivamente alla progettazione degli esterni degli edifici, ma interessano anche l'uso e la funzionalità interna degli stessi, quando le caratteristiche compositive e distributive interne costituiscano elemento predominante nella scelta della progettazione degli esterni.

**aspetto formale**

---

È il risultato estetico complessivo, determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto dal progettista, fra loro correlati (superfici, volumi, uso dei vuoti e dei pieni, proporzioni, colore, materiali di finitura, particolari architettonici, costruttivi e decorativi).

**aspetto compositivo**

E' il risultato complessivo del progetto, determinato dall'uso degli elementi compositivi costitutivi dell'edificio e relativi accessori, comprese le aree di pertinenza.

**arredo urbano**

Manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi, ad esclusione di quelli destinati allo svolgimento di un'attività economica, quali fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali.

**attività idroesigenti**

Attività anche a carattere non manifatturiero che diano luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc 100.000 sia per il diretto impiego dell'acqua nei cicli di lavorazione, sia per la sua utilizzazione come fluido di scambio termico, sia per il suo consumo indotto da esigenze di natura idroigienica, ovvero necessitano di un'autorizzazione allo scarico di reflui per un volume superiore a 100.000 metri cubi per anno.

**attività insalubri**

Sono tali le attività anche a carattere artigianale, commerciale e di servizio comprese negli elenchi allegati al Decreto Ministeriale 2 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie".

**attrezzature e spazi collettivi**

Complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Secondo l'articolo A-24 della legge regionale 20/2000 riguardano:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento

Tale definizione include sia opere di urbanizzazione secondaria che di urbanizzazione generale.

**azienda agricola organizzata**

E' il complesso organizzato dei beni (strutture fondiarie, edilizie, miglioramenti fondiari, attrezzature tecniche) finalizzati all'attività agricola avente i caratteri di stabilità e continuità necessari per le produzioni agricole e zootecniche e/o massima valorizzazione del territorio agricolo.

**balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.

**capitozzatura**

Drastico raccorciamento del tronco di un albero e delle branche primarie fino in prossimità di questo.

**cantina**

---

Locale di servizio di pertinenza di abitazioni, adibito a deposito, collocato al piano interrato o al piano terreno, privo dei requisiti di abitabilità. Se di nuova realizzazione, deve avere altezza utile non superiore a ml 2,50 e finestre di superficie complessiva non superiore a mq 0,50.

**carico urbanistico**

---

Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

Il carico urbanistico può essere misurato direttamente come numero di abitanti, addetti, utenti, oppure indirettamente mediante grandezze a questi correlate, come il volume, la superficie utile, il numero di abitazioni.

L'incremento di carico urbanistico si verifica nei seguenti casi:

- un aumento delle superfici utili degli edifici;
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- un aumento delle unità immobiliari; non è aumento di carico urbanistico il frazionamento di unità immobiliari non connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e non comporti aumento delle superfici utili o mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali;
- variazioni dimensionali e del numero di unità immobiliari delle costruzioni, nonché le modifiche della destinazione d'uso che riguardino più di 30 mq o più del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare, quando comportino l'incremento del fabbisogno di cui sopra.

**centri di pericolo per gli acquiferi**

---

Sono definiti come qualsiasi funzione, attività, insediamento, manufatto, oppure modalità d'uso di immobili, in grado di generare, direttamente o indirettamente, fattori certi o potenziali di degrado delle acque sotterranee.

**centro aziendale**

---

Aggregato edilizio che comprende sia la parte residenziale che la quota maggioritaria delle costruzioni e degli impianti connessi alla conduzione di una azienda agricola organizzata.

**centro commerciale**

---

Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

**centro commerciale di vicinato**

---

Centro commerciale in cui gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura.

**centro commerciale di attrazione di livello inferiore**

---

Centro commerciale comprensivo di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

**centro commerciale di attrazione di livello superiore**

---

Centro commerciale comprensivo di grandi strutture alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.



**chiosco**

---

Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

**chiusure**

---

Insieme delle unità tecnologiche e degli elementi tecnici del sistema edilizio aventi funzione di separare e di conformare gli spazi interni del sistema edilizio rispetto all'esterno.

**commercio all'ingrosso**

---

E' definita commercio all'ingrosso l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.

**comparto**

---

E' la porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.

**complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato**

---

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

**costruzione**

---

Si definisce costruzione ogni manufatto che, non necessariamente infisso al suolo e pur semplicemente aderente a questo, alteri lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, sia destinato alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**costruzioni accessorie:**

---

Costruzioni di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali rimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e similari, di superficie in pianta non superiore a mq 8 e altezza massima ml 2,40.

**densità fondiaria**

---

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

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

**densità territoriale**

---

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

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

**disciplina conservativa**

---

Nelle presenti norme la disciplina di tutela delle *Costruzioni di interesse storico-architettonico* e delle *Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale* è convenzionalmente denominata anche disciplina conservativa.

**distanza dai confini di proprietà**

---

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

**distanza dai confini di zona**

---

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.

**distanza dal confine stradale**

---

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

**distanza tra edifici / distacco (de)**

---

Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

**dotazioni ecologiche e ambientali**

---

Secondo l'articolo A-25 della \lor 20/2000 consistono nell'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Tali dotazioni sono volte in particolare:

- alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
- alla gestione integrata del ciclo idrico;
- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- alla raccolta differenziata dei rifiuti.

A titolo esemplificativo costituiscono dotazioni ecologico-ambientali del territorio:

- le fasce di tutela dei corsi d'acqua e rispetto dei canali;
- le fasce di rispetto dei depuratori e le fasce di rispetto dei cimiteri, ai fini della tutela delle condizioni igienico-sanitarie della popolazione;
- gli impianti di laminazione delle acque meteoriche;
- le opere e le aree necessarie al rispetto delle prestazioni ambientali prescritte per i nuovi insediamenti;
- le discariche e le isole ecologiche;
- i parchi e le sistemazioni paesaggistiche.

Quando siano parte integrante di opere di urbanizzazione, o comunque funzionali ad esse, le dotazioni ecologiche sono da classificarsi anche come tali.

**dotazioni territoriali**

---

Insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione. Costituiscono dotazioni territoriali:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi;
- le dotazioni ecologiche e ambientali.

**edificio**

---

Si definisce come edificio o fabbricato ogni costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico-funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. La restante parte della superficie utile può essere destinata o sarà destinabile ad usi non residenziali, in conformità alle previsioni urbanistico edilizie.

Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

**edificio unifamiliare**

---

Si definisce come edificio unifamiliare o monofamiliare l'edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

**emissioni in atmosfera**

Costituiscono emissioni in atmosfera gli scarichi attraverso apposite bocche emittenti o manufatti e dispositivi meccanici di espulsione, serviti o meno da impianti di depurazione e/o abbattimento e costituiti da polveri, gas, fumi, vapori derivanti da cicli di lavorazione, processi di combustione connessi con l'attività svolta e/o da ambienti e contenitori per lo stoccaggio di prodotti e materiali.

**esercizi commerciali di vicinato**

Sono così definiti gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 150.

**fabbricato**

Si veda la definizione di **Edificio**.

**fabbricati agricoli di servizio**

Si definiscono tali i fabbricati agricoli di servizio aziendali o parti di essi destinati a:

- depositi attrezzi e rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, locali di deposito e stoccaggio, lavorazione, prima trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali;
- serre fisse ed impianti per colture specializzate su bancale e substrato artificiale;
- ogni altro tipo di servizio rustico che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, compresi gli impianti per il trattamento dei liquami zootecnici e per la produzione di energia ad uso aziendale.

Si definiscono altresì tali i fabbricati agricoli di servizio interaziendali o parti di essi destinati :

- deposito per attrezzi e rimesse per macchine agricole nelle aziende associate;
- ricovero animali delle aziende associate;
- strutture di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione delle produzioni delle aziende agricole associate.

**fonti di energia rinnovabili**

Sono tali le fonti alimentate da energia solare, eolica, geotermica, idraulica, del moto ondoso, i gas di discarica, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse intese come parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani.

**galleria**

Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.

**gazebo**

Chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica, avente pianta inscritta in un cerchio di diametro massimo di ml 3,00 e copertura percolante.

**giardino d'inverno**

Spazio di servizio, non abitabile, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e raffrescamento in quello estivo, costituito da un ambiente non riscaldato, integrato nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra nord/est e nord/ovest.

**immobili (beni immobili)**

Secondo l'articolo 812 del codice civile sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione.

**indice di edificabilità fondiaria (If)**

Rapporto tra le quantità di superficie utile o volume edificabili o edificate, e la relativa superficie fondiaria.

**indice di edificabilità territoriale (It)**

---

Rapporto tra le quantità di superficie utile o volume edificabili o edificate, e la relativa superficie territoriale.

**indice di permeabilità (Ip)**

---

Rapporto tra la superficie permeabile ( $S_p$ ) e la superficie territoriale o fondiaria. Si indica come il rapporto minimo ammissibile, espresso in forma percentuale.

Si definiscono l'indice di permeabilità territoriale, espresso dalla formula:  $I_{pt} = S_p / S_T$  e l'indice di permeabilità fondiaria, espresso dalla formula:  $I_{pf} = S_p / S_F$ .

Gli strumenti urbanistici fissano, a seconda della zona e dell'uso, l'indice minimo di permeabilità ed eventualmente la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile.

**indice di visuale libera**

---

L'indice di visuale libera (Iv) è il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

**infrastrutture diffuse**

---

Costituiscono infrastrutture diffuse le vie di comunicazione di tipo E ed F, le reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, nonché le reti di telecomunicazioni, quando non consistano in opere di urbanizzazione disposte da PUA o comunque regolate da apposita convenzione.

**infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

---

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti consistono negli impianti e nelle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

Secondo la definizione della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, articolo A-23, consistono negli impianti e nelle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, ovvero:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Tali infrastrutture comprendono opere sia di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione generale.

**installazione di impianti tecnologici**

---

L'installazione di impianti tecnologici in edifici e/o attrezzature esistenti consiste negli interventi che attuano il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente regolamento.

Nel caso di insediamenti produttivi tali interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. del 16 gennaio 1977, n. 1918, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di superficie utile né di volume utile.

**involucri leggeri rimovibili**

---

Gli involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, che delimitano uno spazio fruibile, (quali teli, membrane e simili) si qualificano come costruzioni quando siano destinati a soddisfare esigenze perduranti e permanenti nel tempo.

**lastrico solare**

---

Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

**lavorazioni insalubri**

---

Vedere la voce Attività insalubri.

**loggia / loggiato**

---

Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**lotto**

---

Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.  
Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

**manufatti di servizio**

---

Vedere la voce **Arredi fissi**.

**nucleo edilizio rurale originario**

---

Nucleo edilizio rurale originario è l'organismo tipologico originario del complesso edilizio rurale conformato su modelli appartenenti alla tradizione locale, articolato nelle sue componenti abitative, ricovero animali, costruzioni di deposito e servizio.

**opere di urbanizzazione primaria**

---

Il testo coordinato delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione, approvato con deliberazione del Consiglio della Regione Emilia-Romagna 849/1998, consistono nelle opere poste al diretto servizio dell'insediamento, definite come segue:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione di energia elettrica, forza motrice, gas;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generali ma al servizio diretto dell'insediamento.

Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti definite dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 costituiscono inoltre opere di urbanizzazione primaria:

- gli spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le fermate del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
- il verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999).

Quando opere dei generi sopra elencati siano al servizio di più ampi ambiti territoriali, ovvero non siano direttamente suscettibili di allacciamento, accesso o comunque utilizzo da parte degli utenti in un insediamento, sono da classificarsi opere di urbanizzazione generale.

**opere di urbanizzazione secondaria**

---

Delle attrezzature e spazi collettivi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito elencate:

- l'istruzione;
- l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- il culto;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;

- i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

#### **opere di urbanizzazione generale**

---

Delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti costituiscono opere di urbanizzazione generale gli impianti e le opere impianti di interesse generale compresi nel seguente elenco, non esaustivo:

- gli impianti e le opere di prelievo e trattamento e le dorsali di distribuzione dell'acqua;
- gli impianti di depurazione e smaltimento dei reflui urbani e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- le stazioni ricevatrici e di trasformazione dell'energia elettrica da alta tensione a media tensione;
- la rete viaria urbana, le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici di interesse generale.

Delle attrezzature e spazi collettivi costituiscono opere di urbanizzazione generale le attrezzature di interesse generale, quali comprese nel seguente elenco, pure non esaustivo:

- le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- i parchi pubblici urbani e territoriali;
- gli impianti sportivi di rilievo sovracomunale;
- le strutture di supporto ai servizi pubblici;
- le sedi di istituzioni pubbliche.

#### **organismo edilizio**

---

Costruzione organizzata, costituita di varie parti fra loro connesse e interdipendenti, con caratteristiche di unitarietà, classificabile come tipo edilizio, considerata nella sua interezza

#### **parti comuni condominiali**

---

Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.

#### **pensilina**

---

Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.

#### **pergolato**

---

Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

#### **perimetri di protezione**

---

Sono definiti con riferimento alle isocrone relative ai tempi di sicurezza prescelti per quanto riguarda il perimetro di protezione secondaria ed il perimetro di protezione primaria, e come distanza (da 5 a 10 ml) dalle opere di presa per il perimetro di protezione assoluta.

#### **pertinenza**

---

Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Quando l'intervento pertinenziale comporti la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale si qualifica come nuova costruzione.

#### **piano di un edificio**

---

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

#### **piano fuori terra**

---

Piano il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.

**piano interrato**

---

Piano il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

**piano seminterrato**

---

Il piano seminterrato di un edificio è il piano il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a metri 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto al terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante<sup>2</sup>;
- i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a ml -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

**piano sottotetto**

---

Piano costituito esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di cm 180 e in cui il rapporto aeroilluminante non ecceda 1/25. Vedere anche la definizione di sottotetto.

**piante d'alto fusto**

---

Sono così definiti:

- gli esemplari arborei la cui circonferenza misurata a ml 1,30 dal suolo superi cm 30;
- le conifere di altezza superiore a ml 8,00
- le ceppaie quando la somma delle circonferenze dei fusti superi cm 70;
- tutti gli esemplari che ad un metro dal colletto abbiano una circonferenza superiore a cm 80.

**polverosità ambientale**

---

Non necessariamente in connessione con emissioni in atmosfera, come sopra definite, si ha generazione di polverosità ambientale per ogni attività che dia luogo ad immissione di materiale particolato all'esterno del recinto industriale.

**portico / porticato**

---

Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**potenzialità edificatoria**

---

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

La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.

La potenzialità edificatoria può essere espressa in superficie, volume, abitazioni o altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

Il calcolo della potenzialità edificatoria di un'area va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.

**proservizi (basso comodo)**

---

Strutture edilizie isolate comprendenti sia i servizi all'abitazione rurale quali forno, legnaia, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali porcile, pollaio, di altezza utile non superiore a ml 2,50.

**rapporto di copertura**

---

---

<sup>2</sup> Ai fini del conteggio dei piani fuori terra la definizione regionale è integrata dal requisito "e le cui pareti perimetrali non emergano complessivamente per oltre metà della loro superficie dal terreno", in relazione ai frequenti casi di lotti in pendenza nei territori montani.

Il rapporto di copertura (Q) è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $Q = S_q / S_F$ . Si indica come il rapporto massimo ammissibile espresso in forma percentuale.

#### **rapporto di permeabilità**

---

Vedere la voce Indice di permeabilità.

#### **rumorosità disturbante**

---

Si considera disturbante il livello sonoro prodotto o l'incremento del livello equivalente rispetto al rumore di fondo, quando si verifichi il superamento delle soglie previste dal Regolamento Comunale di Igiene.

#### **sagoma**

---

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

#### **sagoma planivolumetrica**

---

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

#### **serre intensive o fisse**

---

Serre poste su bancali, substrati inerti e/o artificiali per specifiche colture di tipo intensivo, qualora non abbiano quale substrato di coltura il terreno interessato dalla proiezione della struttura stessa.

#### **soppalco**

---

Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

#### **sottotetto**

---

E' lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

#### **spaccio aziendale**

---

Punto di vendita compreso in un'unità locale produttiva (come definita dall'ISTAT) per la vendita in luogo di beni ivi prodotti, con libero accesso del pubblico dalla pubblica via. Per il solo artigianato di servizio è ammessa la vendita di prodotti strumentali o accessori allo svolgimento dell'attività.

Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio aziendale per unità locale.

#### **stabilimento a rischio di incidenti rilevanti**

---

Ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334, si intende tutta l'area sottoposta al controllo di un gestore (persona fisica o giuridica che gestisce o detiene lo stabilimento o l'impianto) nella quale sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse, soggette ad eventi quali un'emissione, un incendio o un'esplosione che dia luogo a pericolo grave per la salute umana o per l'ambiente ed assoggettate alla disciplina di notificazione o dichiarazione.

#### **standards urbanistici**

---



Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, di cui all'articolo A-24 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modifiche e integrazioni.

### **strutture di vendita**

Le strutture di vendita sono classificate nelle seguenti quattro categorie, con riferimento alla deliberazione del consiglio regionale 1253/1999 e alla consistenza demografica inferiore a 10.000 abitanti:

- esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati; ai fini della disciplina urbanistica il RUE assimila agli esercizi di vicinato le strutture con superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 400;
- medie strutture gli esercizi e centri commerciali aventi superficie superiore a mq 400 e non superiore a mq 1.500, che a loro volta si suddividono in medio - piccole strutture di vendita aventi superficie di vendita fino a mq 800 e medio - grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 800 e fino a mq 1.500;
- grandi strutture di vendita gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture.

Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superi i limiti dei 1500 mq di superficie di vendita nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e i 2.500 mq di superficie di vendita nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

### **superfetazione edilizia**

Si definisce superfetazione edilizia la parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.

Rientrano, per analogia, fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme del presente regolamento. Gli strumenti urbanistici stabiliscono, ove necessario, i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.

### **superficie accessoria (sa)**

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

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

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

### **superficie catastale (sca)**

E' definita dall'Allegato C del DM 138/1998 recante: *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).*

### **superficie complessiva (sc)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria, ed è espressa dalla seguente formula:  $S_c = S_u + 60\% S_a$ .

#### **superficie coperta (sq)**

Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica.

#### **superficie di vendita (sv)**

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

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

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

#### **superficie fondiaria (sf)**

Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

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

Ad essa si applicano gli indici di edificabilità fondiaria.

#### **superficie illuminante**

Superficie dell'apertura che dà illuminazione. Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte esterne a partire da 0,80 m. da terra.

#### **superficie minima di intervento**

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

Qualora la superficie minima di intervento risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità

#### **superficie permeabile (sp)**

Porzione ineditata della superficie del lotto priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

NOTA: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

Sono considerate permeabili al 100% le pavimentazioni in ghiaia e in grigliati salva prato. Le pavimentazioni in autobloccanti cavi sono considerate permeabili al 20%.

#### **superficie territoriale (st)**

Superficie totale di una porzione di territorio. Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Ad essa si applicano gli indici di edificabilità territoriale.

#### **superficie utile (Su)**

Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

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

Si computano nella superficie utile:

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

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

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

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

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

### **superficie utile lorda (sul)**

---

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.

### **terrazza**

---

Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### **tettoia**

---

Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### **unità edilizia**

---

Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.

Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

### **unità fondiaria**

---

Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "*lotti liberi*" o "*lotti inediticati*";
- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

**unità immobiliare**

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

**unità locale**

La definizione di unità locale adottata dall'ISTAT è conforme al regolamento del Consiglio Europeo N. 696 del 15 marzo 1993, secondo cui un'unità locale corrisponde a un'impresa o a una parte di un'impresa situata in una località topograficamente identificata. In tale località, o a partire da tale località, una o più persone svolgono (lavorando eventualmente a tempo parziale) delle attività economiche per conto di una stessa impresa. Secondo tale definizione sono unità locali le seguenti tipologie, purché presidiate da almeno una persona: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, eccetera. L'impresa plurilocalizzata, pertanto, è un'impresa che svolge le proprie attività in più luoghi, ciascuno dei quali costituisce un'unità locale.

**unità tipologica**

Per unità tipologica si intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio, anche se aderente ad altre.

Per tipo edilizio si intende l'insieme degli elementi costruttivi, strutturali, distributivi, e stilistico - compositivi il cui riconoscimento nell'edificio preso in considerazione, ne rende possibile l'attribuzione al tipo stesso.

**veranda**

Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.

**volume tecnico**

Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro-produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.

Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.

**volume totale o lordo (vt)**

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

**volume utile (vu)**

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

Il volume utile (VU) di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano. In tale calcolo si attribuisce convenzionalmente all'altezza di piano, quando risulti maggiore, un limite superiore, pari a m. 4,40.

**vuoto tecnico**

Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a metri 1,80.

**zootecnia minore**

Conduzione zootecnica non finalizzata all'alimentazione umana, quale l'allevamento di animali di affezione, o di particolari specie animali, quale l'elicicoltura.