



copyright p.t.y Immagine Stefano Monetti



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

ai sensi della L.R. 20/2000

Approvato con Delibera di
C.C. n. 37 del 06.04.2009

5^a VARIANTE

ADOZIONE: Delibera di C. C. n. 11 del 31.03.2014

APPROVAZIONE: Delibera di C.C. n. 61 del 28.10.2014

PROGETTISTI: Arch. Elena De Angelis
Geom. Leonardo Villani

ELABORAZIONE GRAFICA: Geom. Marco Bettini

Responsabile dell'Area alla Collettività e al Territorio: Ing. Andrea Negroni

SINDACO: Stefano Mazzetti **ASSESSORE:** Renzo Corti

SEGRETARIO: Claudio Poli

RUE

Relazione di controdeduzione alle osservazioni

Premessa

Il Comune di Sasso Marconi ha adottato la Quinta Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera n. 11 del 31 Marzo 2014. L'art. 33 della L.R. n. 20/2000 dispone che il Comune proceda al suo deposito presso la propria sede per sessanta giorni ed entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni. Il Comune decide sulle osservazioni presentate ed approva il RUE.

Le osservazioni pervenute (considerando anche la RUE/5.8 pervenuta oltre i termini indicati dalla legge) sono 9 compresa quella formulata dall'Ufficio Tecnico Comunale che si allega integralmente.

Ai fini dell'istruttoria delle osservazioni è stato preliminarmente necessario verificare la pertinenza delle stesse allo strumento urbanistico in esame.

Riarticolate le complessive 8 osservazioni pervenute entro i tempi di legge, si è evidenziato che tutte 8 sono pertinenti.

Nell'esame delle osservazioni e nella loro localizzazione su cartografia si è creata una numerazione progressiva legata all'ordine di protocollazione, ai fini di una migliore identificazione delle stesse.

Nell'istruttoria rappresentata nelle pagine seguenti è stato sintetizzato per ciascuna osservazione l'oggetto, quale semplice richiamo, non sostitutivo, ai fini di una corretta conoscenza dell'osservazione, della lettura completa del testo. Segue poi il parere che rappresenta già la sintesi tra la sua espressione tecnica ed il confronto con l'Amministrazione. Infine viene esplicitata la determinazione proposta al Consiglio nei termini canonici dell'accoglimento, del parziale accoglimento e del non accoglimento.

Gli esiti delle controdeduzioni così formulate sono riassumibili nei seguenti dati:

l'osservazione dell'Ufficio Tecnico è acquisita d'ufficio;

le osservazioni RUE/5.6-1 e la RUE/5.6-3 sono state accolte;

le osservazioni RUE/5.1; RUE/5.3; RUE/5.5 sono state parzialmente accolte;

le osservazioni RUE/5.2; RUE/5.4; RUE/5.6-2 sono state respinte.

Ai fini del suo accoglimento l'osservazione RUE/5.8 è pervenuta oltre i termini previsti per legge quindi non è stata esaminata.

Le osservazioni accolte sopra indicate, ivi comprese quella d'ufficio, sia singolarmente che nel loro complesso non producono modifiche sostanziali al RUE. Non vengono infatti modificati il disegno degli ambiti urbani e rurali, né la struttura normativa, mentre il dimensionamento rimane nei limiti già stabiliti dal PSC.

OSSERVAZIONE RUE/5.7

UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'osservazione d'Ufficio, qui riportata integralmente, alla variante al RUE adottata con deliberazione consiliare n. 11 del 31/03/2014, viene proposta al fine di una ulteriore semplificazione nel rispetto della L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", eliminando elementi ridondanti ed altri che possono determinare condizioni di complessità burocratica e funzionale, inserendo ulteriori elementi finalizzati a rendere più semplici e rapidamente autorizzabili e realizzabili gli interventi urbanistici/edilizi soprattutto nel tessuto urbano esistente, ed a rendere di più semplice lettura le norme del RUE stesso.

Nel rispetto di quanto contenuto nell'atto di coordinamento tecnico regionale per la "Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica attraverso l'applicazione del principio della non duplicazione della norma sovraordinata" viene proposto di fare una ricognizione degli atti normativi incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale emanati dallo Stato e dalla Regione.

In base al nuovo orientamento della regione Emilia-Romagna (proposta di legge Oggetto n. 5674 Presentato in data: 18/06/2014 "Riduzione del consumo del suolo, riuso del suolo edificato e tutela delle aree agricole" - Delibera di Giunta n. 880 del 17.06.14), pienamente condiviso da questa Amministrazione, di limitare il consumo del territorio per la realizzazione di nuovi insediamenti nelle aree attualmente inedificabili, le modifiche proposte vanno nella direzione di semplificare gli interventi sull'edilizia esistente rendendoli facilmente attuabili anche nell'ottica di non ridurre ulteriormente l'attività dei lavoratori e degli operatori del settore edilizio attualmente in un periodo di grande sofferenza.

Sostanzialmente si ritiene che sul tessuto urbano consolidato debba essere consentito agli operatori di intervenire maggiormente e più rapidamente nei limiti del possibile, in quanto il "non intervenire" porterebbe ad una cristallizzazione delle situazioni attuali che meritano invece di essere migliorate e comunque adeguate alle nuove esigenze derivanti dal mutare delle condizioni economiche e sociali.

E' stata ampliata la possibilità per il privato di ricorrere alla monetizzazione delle dotazioni urbanizzative evitando il verificarsi di situazioni di acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, di piccole quantità di parcheggi pubblici diffusi sul territorio comunale con conseguenti problemi di gestione e di manutenzione. Con gli introiti derivanti dalla monetizzazione si potrà programmare la realizzazione di parcheggi pubblici di dimensioni più congrue e con minore dispersione delle risorse per la futura gestione e manutenzione.

Si procede con l'elencazione delle proposte di modifica opportunamente evidenziate come di seguito riportato.

Nuovo articolo

“Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE”

Gli edifici esistenti in contrasto con le norme e le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi approvati prima dell'adozione dello stesso ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 4.13.1- Incentivi per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. In conformità con le disposizioni regionali, il RUE persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'Allegato e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati.

2. Con tale finalità, agli edifici residenziali esistenti alla data del 15/12/1992 e che da tale data non abbiano subito aumenti di SU, è consentito il recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente, l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sul medesimo sedime derogando ai limiti di SU e di SA stabiliti dai seguenti Titoli VI e VII. L'intervento è ammesso sino ad un massimo di 20 mq. ad unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme. L'intervento dovrà essere realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano:

- nel caso di recupero di SA in SU o di doppi volumi all'interno dell'involucro esistente o di ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica e degli impianti energetici dell'unità in oggetto, **equivalenti incrementati di almeno il 25% rispetto** a quelli ivi previsti, dalla delibera dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 156 del 2008;
- nel caso di demolizione con ricostruzione e ampliamento l'applicazione dei requisiti di prestazione energetica dell'intero edificio e degli impianti energetici, di cui alla **normativa vigente in materia** delibera dell'Assemblea Legislativa n. 156 del 2008, assicurando il raggiungimento di livelli minimi di prestazione energetica incrementati di almeno il 25% rispetto a quelli ivi previsti;
- l'applicazione delle disposizioni di cui ~~alle L.R. 30 ottobre 2008, n. 19, “Norme per la riduzione del rischio sismico”.~~

3. L'intervento è escluso:

- nei Centri e Nuclei Storici e nelle aree di integrazione (Art. 5.2 di PSC);
- nei beni culturali e paesaggistici (Art. 8.5 del PSC);
- negli edifici di interesse storico (Art. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 di RUE);
- negli Interni delle percezioni delle emergenze storiche (Art. 5.9 di PSC);
- nelle aree a villa con parco (art. 4.6.1 di RUE);
- nelle Aree di tutela ai luoghi connessi ai primi esperimenti di Guglielmo Marconi (Art. 5.10 di PSC);
- nella Riserva naturale orientata del "Contrafforte Pliocenico" (Art. 8.21 di PSC);
- nelle Zone di Tutela Naturalistica (Art. 8.21 di PSC);
- nel Sistema delle Aree Forestali (Art. 8.16 di PSC);
- negli Alvei attivi e Invasi dei Bacini Idrici (Art. 8.17 di PSC);
- sulle aree del Demanio Statale, Regionale, Provinciale e Comunale;
- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;
- nelle aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica;
- nelle aree classificate a rischio di dissesto medio, alto, elevato ed estremamente elevato, non idonee con rischio 2, 3 e 4 (tav. QCGI.01), nelle zone 1,2 e 5 di dissesto del PTCP (QCGI.01);
- nelle aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR);
- nelle Aree ad Alta probabilità di Inondazione (Art. 8.22 di PSC);
- nelle zone Produttive (Art. 6.7 e 6.8 di PSC);
- nel Sistema Territoriale di elevato valore storico-paesaggistico di Montechiaro (Art. 5.8 di PSC).

4. L'intervento è consentito con prescrizioni:

- nelle zone Agricole di Rilievo Paesaggistico (Art. 7.6 del PSC), nei Siti di Interesse Comunitario (Art. 4.8 del PSC) e nel Sistema territoriale di elevato valore storico-paesaggistico di Montechiaro (Art. 5.8 di PSC) a condizione che venga

realizzato nel rispetto dei tipi edilizi, dei materiali e dei colori tipici locali. Ad esempio si può utilizzare gli elaborati del Quadro Conoscitivo relativi all'indagine sui fabbricati rurali (QCIR);

- Nelle aree in cui rischio e attitudine UIE è classificato come "da verificare" (tav. QCGI.01), la possibilità è subordinata alle verifiche di cui all'Art. 8 del Piano di Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia;
 - Al tipo edilizio a schiera è consentito il recupero di SA in SU o di doppi volumi, mentre l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione e ampliamento sono consentiti solo a condizione che il progetto venga presentato contestualmente per tutte le unità.
 - Nelle Zone U1 "Zone residenziali sature" sono consentiti unicamente gli interventi di recupero di SA in SU o di doppi volumi.
5. L'intervento di cui al comma 2 non è cumulabile con quelli **ampliativi** eventualmente consentiti dai Titoli VI e VII delle presenti norme sulle medesime unità **immobiliari**.
6. L'intervento di cui al comma 2 non può determinare aumento delle unità immobiliari. Per consentire la reale applicazione della volontà del legislatore, al momento della presentazione della pratica edilizia la proprietà dovrà presentare un Atto Unilaterale d'Obbligo (da trasferire nel caso di compravendita) contenente l'impegno a non frazionare l'immobile almeno per almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori.
7. Nel caso di riduzione della superficie permeabile del lotto, il progetto deve prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare ad uso irriguo per l'area residua.

Art. 5.2.1 - Disciplina dei centri e nuclei storici e delle aree di integrazione

1. I centri e nuclei storici sono disciplinati nel RUE attraverso la individuazione di:

- a) i tipi di intervento relativi ad ogni particella edilizia;
- b) le destinazioni d'uso specifiche consentite;
- c) le aree non occupate da strutture edilizie, sia in proprietà pubblica che in pertinenza a edifici privati, che sono inedificabili.

2. Sulla tav. 3 del PSC sono individuati per ciascun edificio o complesso di edifici i seguenti tipi di intervento:

- a) edifici vincolati ai sensi della ~~L. 1089/1939~~ e del ~~D.Lgs. n. 42/2004~~ **normativa vigente in materia**: si applicano le categorie del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza;
- b) edifici di interesse storico architettonico e di interesse storico tipologico: si applica la categoria del restauro e risanamento conservativo; è comunque sempre ammessa la manutenzione purché coerente con i caratteri degli edifici;
- c) edifici di interesse storico testimoniale: si applica la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con vincolo parziale; è sempre ammessa la manutenzione purché coerente con i caratteri degli edifici;
- d) edifici privi di valore storico: sono ammessi interventi di tipo manutentivo, conservativo, adeguativo.

3. Sulla tav. 3 del PSC sono individuati per ciascun edificio o complesso di edifici le seguenti classi di destinazione d'uso:

R: impianto edilizio coerente con funzioni residenziali e attività compatibili o accessorie. In tali edifici è consentito:

- a) il mantenimento delle superfici utili delle unità abitative esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
- b) l'aumento della superficie utile ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con o senza formazione di nuove unità abitative, purché sia riservata a ciascuna unità abitativa, nuova e preesistente, una superficie accessoria (SA) non inferiore al 30% della SU;
- c) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dalla viabilità e dalla dotazione di parcheggi, presente o reperita dall'intervento:
 - uso C1: struttura commerciale di vicinato
 - uso C4: esercizio pubblico
 - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
 - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
 - uso S1: pubblica amministrazione
 - uso S4: organizzazioni associative

- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

Ai fini della verifica della compatibilità suddetta e della individuazione dei limiti da porre alla dimensione e alle condizioni di esercizio dell'attività oggetto dell'intervento, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, il Comune può richiedere all'interessato dati e rappresentazioni utili a consentire la valutazione da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

S: impianto edilizio coerente con funzioni di servizio. Sulla tavola 3 del PSC sono individuate le funzioni esistenti nelle specifiche unità edilizie corrispondenti ai seguenti usi:

- uso S1: pubblica amministrazione
- uso S4: organizzazioni associative
- uso S5: organizzazione del culto religioso
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S11: attrezzature cimiteriali

Sono consentite le trasformazioni d'uso verso altri usi compresi nell'ambito della funzione S, anche a carattere privato, purché compatibili con la tipologia degli edifici e delle aree di pertinenza.

A: impianto edilizio coerente con funzioni agricole o produttive: in rapporto alle caratteristiche del fabbricato si applicano le disposizioni degli artt. 7.25.3 o 7.25.4.

4. Si applicano in tutti i casi le seguenti disposizioni:

A) Manutenzione degli edifici

I proprietari di edifici compresi nei centri e nuclei storici hanno l'obbligo di provvedere, per quanto necessario, alla relativa manutenzione. In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari la esecuzione delle opere necessarie e, qualora gli stessi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio dell'edificio in base all'art. 838, ultimo comma, del Codice Civile.

B) Crollo e demolizione non autorizzata

Per gli edifici di cui alle lettere a), b), c) del comma 2 precedente, in caso di crollo, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal permesso di costruire o dalla S.C.D.I.A., di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come rilevabile dalla documentazione o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

C) Caratteristiche degli interventi

Fatte salve disposizioni più restrittive relative a interventi conservativi o a interventi su edifici soggetti al vincolo di cui all'art. 8.5 delle norme di PSC, gli interventi edilizi sugli edifici, anche nei casi di ricostruzione totale o parziale dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

- Coperture

Il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in laterizio, con recupero, ove possibile, dei materiali originari o, in caso di impossibilità, adottando materiali con caratteristiche morfologiche e cromatiche analoghe.

I tetti saranno realizzati come nell'impianto originario, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

È consentita, tranne che nei casi di edifici di interesse storico architettonico e di interesse storico tipologico, la posa di lucernari in numero sufficiente a garantire l'aerazione e l'illuminazione prescritta qualora il sottotetto sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/100 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non esista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

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

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, che dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti.

- Fronti esterni

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restauro o di restauro e risanamento conservativo) o di uno studio sui rapporti planivolumetrici esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di ristrutturazione) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo l'esigenza di operare nuove bucaure.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, né sono ammesse pensiline sopra-porta o soprafinestra. Nei fronti esterni o principali non sono ammesse emergenze di corpi tecnici. Nel caso in cui occorra realizzarli sui fronti minori, dovranno essere opportunamente occultati.

I porticati, le scale e gli androni dovranno essere sistemati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio, pavimentati e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale.

5. Nelle aree di integrazione sono vietate nuove costruzioni e si attuano sugli edifici esistenti gli interventi conservativi previsti in rapporto alla classificazione operata sulla tav. 3 di PSC. Sono inoltre vietate attività estrattive e rilevanti trasformazioni della morfologia del suolo, la realizzazione di nuove strade non funzionali alla coltivazione dei fondi e la realizzazione di parcheggi comportanti l'impermeabilizzazione di ampie superfici. Per la realizzazione di pavimentazioni ed elementi di arredo urbano dovranno essere utilizzati materiali coerenti con i caratteri del nucleo storico.

Art. 6.2.2 – U1 - Zone residenziali sature

1. Identificazione: si tratta di tessuti a funzione prevalentemente residenziale in il cui carico urbanistico, pur disomogeneo in ragione dei luoghi, è da ritenersi non ulteriormente incrementabile, a motivo delle particolari condizioni morfologiche e ambientali del territorio interessato, della limitata dotazione di aree ed opere di urbanizzazione, delle caratteristiche e della capacità di assorbimento delle reti tecnologiche, della dotazione di infrastrutture non sono consentiti interventi volti ad incrementare il volume dell'involucro fuori ed entro terra esistente se non per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nella quantità prevista dalla normativa vigente in materia
2. Edificabilità massima:
 - è previsto il mantenimento delle superfici utili esistenti, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 9.184 in relazione al recupero ai fini abitativi dei sottotetti all'art. 4.13.1 e per migliorare la dotazione di locali ad uso servizi igienici;
 - sono ammessi i mutamenti d'uso che non comportino incremento del fabbisogno di parcheggio pubblico, ovvero comportandolo ne soddisfino lo standard con la realizzazione e cessione delle aree corrispondenti nella misura minima dell'80% 50% di quanto richiesto dalle presenti norme in rapporto all'intervento stesso o la monetizzazione nelle ipotesi di cui all'art. 9.158;
3. Usi ammessi:
 - C1, C4, C5
 - D1, D2
 - Usi appartenenti alla funzione R
 - Usi appartenenti alla funzione S
 - T1, T2
 - Z1, Z3
4. Interventi ammessi:
 - interventi manutentori
 - interventi conservativi
 - interventi adeguativi
 - ampliamento, nei casi previsto per esercizi pubblici ed alberghi
 - demolizione e ricostruzione
 - interventi trasformativi (nel solo caso previsto dall'art. 9.175b e nel R1)

5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite compatibile con quanto disposto nel comma 2. "Edificabilità massima". Nel frazionamento senza cambio d'uso di unità **immobiliari con uso R1** è consentita la monetizzazione degli standard a parcheggio pubblico e pertinenziale, quando la realizzazione risulti non tecnicamente possibile.
7. Prescrizioni morfologiche:
- numero dei piani: quello esistente o inferiore
 - altezza massima: quella esistente o inferiore
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- verde privato: negli interventi di ristrutturazione edilizia vanno ricercate soluzioni che mantengano e valorizzino le aree a verde privato;
 - la superficie scoperta del lotto, detratte le aree di parcheggio pertinenziale, non può essere impermeabilizzata per più del 30%.

Art. 6.2.5 – U4 - Zone residenziali a manutenzione e completamento ad alta densità

1. Identificazione: si tratta di tessuti costituenti la maggior parte delle zone residenziali negli ambiti urbani consolidati, costituiti da aree edificate e da aree libere intercluse.
2. Edificabilità massima: si applica l'indice $UF = 0,40 \text{ mq/mq}$.
La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte. Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di **4,6** per ciascuna unità edilizia.
3. Usi ammessi: C1, C4, C5
D1, D2
Usi appartenenti alla funzione R
Usi appartenenti alla funzione S
T1, T2
Z1, Z3
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite di un incremento massimo del fabbisogno di parcheggio pubblico, che non sia direttamente soddisfacibile nell'area, del ~~20%~~ **30%** di quello generato complessivamente nell'unità edilizia di pertinenza.
7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalla presenti norme, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;
- verde privato: è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nei lotti liberi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito all'art. 9.179.

Art. 6.2.6 - U5 - Zone residenziali a manutenzione e completamento a media densità

1. Identificazione: si tratta di tessuti organizzati in lotti già edificati o parzialmente edificati con densità edilizia contenuta
2. Edificabilità massima: - all'interno del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle si applica l'indice UF = 0,25 mq/mq;
- all'interno del territorio urbanizzato del sistema di collina si applica l'indice UF = 0,15 mq/mq
La possibilità di piena utilizzazione dell'indice è subordinata al rispetto delle disposizioni relative alle dotazioni urbanizzative, alle prescrizioni morfologiche e alle prescrizioni ecologiche ambientali sotto disposte. Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di ~~5~~ **3** all'interno del territorio urbanizzato del sistema di fondovalle, e di ~~2~~-**3**, all'interno del territorio urbanizzato del sistema di collina, per ciascuna unità edilizia.
4. Usi ammessi: C1, C4, C5
D1, D2
Usi appartenenti alla funzione R
Usi appartenenti alla funzione S
T1, T2
Z1, Z3
5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
6. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
7. Dotazioni urbanizzative: la monetizzazione delle aree di cessione è ammessa fino al limite di un incremento massimo del fabbisogno di parcheggio pubblico, che non sia direttamente soddisfacibile nell'area, del ~~20%~~ **30%** di quello generato complessivamente nell'unità edilizia di pertinenza.
8. Prescrizioni morfologiche: - numero dei piani: 2 o quello preesistente se superiore;
9. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalla presenti norme, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%;
 - verde privato: è richiesto il mantenimento, o la realizzazione nei lotti liberi, del verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane pubbliche, tranne nei casi in cui per

esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione.

Art. 6.2.7 – U6 - Zone residenziali a bassa densità

1. Identificazione: si tratta di aree edificate con ampie porzioni destinate a giardino, inserite all'interno degli ambiti urbani consolidati.
2. Edificabilità massima:
 - incremento del 20% della Su residenziale preesistente al 19/03/1990, ovvero in alternativa di 40 mq. In entrambi i casi non si potrà superare l'indice UF = 0,25 mq/mq. Sono esclusi da questa possibilità quegli edifici che abbiano già usufruito di analoga disposizione normativa del previgente PRG. Nel caso di edifici su cui è stata presentata concessione in sanatoria di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L.R. 23/2004 relativa ad aumenti di Su e di CU, la superficie ivi legittimata dovrà essere scomputata da tale incremento. Ai fini del contenimento del carico urbanistico, il numero delle nuove unità abitative (ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme), comunque realizzate, non può eccedere il massimo di ~~2~~ 4 per ciascuna unità edilizia.
 - incremento della superficie accessoria esistente alla data di adozione delle presenti norme fino al raggiungimento del 60% della SU massima realizzabile, fatti salvi i vincoli di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3; ne sono comunque esclusi gli insediamenti storici isolati caratterizzati dalla presenza di edifici di interesse storico architettonico. Nel caso di edifici su cui è stata presentata concessione in sanatoria di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L.R. 23/2004 relativa ad aumenti di Su e di CU, la superficie ivi legittimata dovrà essere scomputata da tale incremento.
3. Usi ammessi: C1, C4, C5
D1, D2
Usi appartenenti alla funzione R
Usi appartenenti alla funzione S
T1, T2
Z1, Z3
4. Interventi ammessi:
 - interventi manutentori
 - interventi conservativi
 - interventi adeguativi
 - ampliamento
 - interventi trasformativi (nei soli casi di cui all'art. 9.175b e all'art. 4.13.1)
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. È consentita la monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione
7. Prescrizioni morfologiche:
 - la possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 e di volumi in ampliamento della superficie accessoria è subordinata al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che dovrà esprimersi in ordine al rispetto dei valori vegetazionali presenti e della loro percezione, al tipo edilizio, ai materiali proposti
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
 - la superficie scoperta del lotto, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme, non può essere impermeabilizzata per oltre il ~~10%~~ 30%;

9. Disposizioni specifiche: - le aree ricadenti nella perimetrazione della lottizzazione del villaggio Altopiano Marconi, sono soggette, oltre alle disposizioni del presente articolo e per quanto non in contrasto con le medesime, alle norme attinenti convenzioni od atti regolamentari sottoscritti dal Comune e tuttora efficaci.

Art. 6.2.11 – U10 - Zone di insediamenti artigianali esistenti

1. Identificazione: si tratta di aree edificate a destinazione prevalentemente artigianale, di impianto spontaneo ed esterne ad ambiti produttivi specializzati
2. Edificabilità massima: $U_f = 0,6$ mq/mq. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di soppalcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi per un massimo del 20% della S_u esistente alla medesima data, comunque non oltre una densità edilizia finale di 0,70 mq/mq, ~~a condizione che l'unità immobiliare non venga frazionata.~~
3. Usi ammessi: C1, C4, C5, C6
D1, D2
P1, P2, P3
S1, S7, S9
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa solo nel caso di interventi di soppalcatura interna previsti dal precedente comma 2 "Edificabilità massima" **o quando la realizzazione non sia tecnicamente possibile.**
7. Prescrizioni morfologiche: altezza massima: 9 m. , con esclusione dei volumi tecnici
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
ulteriori impermeabilizzazioni rispetto allo stato di fatto della superficie scoperta dell'area devono essere strettamente limitate alle aree di parcheggio pertinenziale e di manovra
9. Disposizioni particolari: qualora aree di cui al presente articolo vengano ricomprese dal POC entro ambiti di riqualificazione ai sensi dell'art. 6.3, comma 5, e schede AR1 e AR2 allegate del PSC si applicano le disposizioni ivi previste.

Art. 6.7.1 – P1 - Zone produttive artigianali industriali di rilievo comunale esistenti

1. Identificazione: si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale

2. Edificabilità massima: $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$. Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi di soppalcatura interni alla struttura per la realizzazione di servizi, uffici, depositi non oltre una densità edilizia finale di $0,80 \text{ mq/mq}$.
3. Usi ammessi: C1, C2.1, C4, C5, C6, C7
D2: entro un massimo del 50% della Su dell'unità edilizia
P1, P2, P3
R1 (limitatamente alle U.I. esistenti)
S1, S4, S5, S6, S7, S8 S9
Z1
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta
6. Dotazioni urbanizzative: come disposto dalle norme relative agli usi. La monetizzazione delle aree di cessione è ammessa solo nel caso di interventi di soppalcatura interna previsti dal precedente comma 2 "Edificabilità massima" **e quando la realizzazione non sia tecnicamente possibile**
7. Prescrizioni morfologiche: $H_{\max} = 12 \text{ m.}$, con esclusione dei volumi tecnici.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
- SP min = 10% della SF
- è escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri. Eventuali eccezioni potranno essere istituite in relazione, alla funzionalità dell'attività ad aziende preesistenti nell'ambito, alla particolare esiguità della dimensione dell'attività esercitata, alla collocazione marginale rispetto al contesto urbano, alla previsione di adeguate misure di controllo, di sicurezza e di depurazione che l'azienda si impegna a mettere in atto.
9. Limitazioni:
- l'uso C2.1 è ammesso solo relativamente alle zone interne al perimetro urbanizzato del centro capoluogo e limitatamente alle medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari previo reperimento completo non monetizzabile delle dotazioni di standard;
- su via dell'Europa e su via San Lorenzo e sulle strade ad esse trasversali sono escluse le attività generatrici di forti flussi di mezzi pesanti quali ad esempio quelle legate alla logistica;
- è escluso l'insediamento di attività fortemente idroesigenti e che abbiano necessità di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie.

- limitatamente alle unità abitative esistenti la superficie a destinazione residenziale non può essere oggetto di incremento. È ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualsiasi intervento sulla superficie residenziale esistente deve essere prioritariamente finalizzato al non superamento dei valori limite di immissione sonora di 60 dB diurno e 50 dB notturno all'interno degli alloggi.

Art. 7.23.1- Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

1. Negli ambiti agricoli di cui all'art. 7.4 del PSC sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 1.6 allegata, gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione A alle seguenti condizioni:
- a) per le nuove costruzioni relative agli usi A1 (Abitazione agricola), A2 (Servizi agricoli), A3 (Allevamento aziendale), A4 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola) il patrimonio aziendale al momento della richiesta di

intervento, costituito dai terreni in proprietà e dai capi animali effettivamente allevati, dovrà essere tale da richiedere per la sua conduzione la presenza di un volume minimo di lavoro pari o superiore ad una unità lavorativa uomo (ULU = 225 giornate lavorative / anno) calcolata con l'applicazione della "Tabella di richiesta di manodopera" di cui all'allegato 3 del PSR, ed eventuali successive variazioni e integrazioni. Nel caso di aziende interessate da Piano di Localizzazione e Sviluppo approvato in riferimento al Programma Operativo Asse 1 del Piano Regionale di Sviluppo Rurale 2007/2013, delibera G. R. n. 167/2008, si applica il computo delle ULU come calcolato in tale contesto. Ai fini della considerazione delle diverse esigenze di volume di lavoro delle aziende che praticano agricoltura biologica i tempi lavoro di cui alla tabella citata possono essere incrementati fino a + 20%.

b) le nuove costruzioni relative agli usi A1, A2, A3, A4 sono consentibili, nel rispetto degli indici e prescrizioni relativi agli usi specifici, solo alle aziende agricole con i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentarsi con le modalità di cui all'art. 11.5 delle norme del PTCP; per le aziende agricole ubicate nelle Aree agricole per lo sviluppo di progetti di attività integrative del reddito agricolo, per l'offerta di servizi ambientali, educativi, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo di cui all'art. 7.17 del PSC che intervengano in attuazione del POC valgono le disposizioni del medesimo strumento urbanistico; per le aziende agricole collocate negli Ambiti agricoli periurbani - fascia C: campagna parco di cui all'art. 7.10 del PSC valgono le disposizioni del medesimo articolo;

c) i nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nelle vicinanze del centro aziendale preesistente, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri. I progetti che non rispettino tali condizioni possono essere respinti;

d) le aziende che non raggiungano i requisiti di cui alle lett. a) e b) precedenti, ma in possesso dei requisiti di cui all'art. 9.55b, possono comunque procedere alla sostituzione o all'ampliamento delle costruzioni esistenti entro i limiti determinati in applicazione degli indici relativi ai diversi usi e purché abbiano superficie aziendale non inferiore a 3 Ha; solo qualora non vi siano edifici che possano essere adibiti alla funzione richiesta ovvero non si possa procedere all'ampliamento per evidenti ragioni legate alla morfologia del terreno o alla disposizione, alla tipologia, all'igiene, alla sicurezza dei fabbricati dell'azienda le volumetrie assentibili potranno essere realizzate in un nuovo fabbricato in posizione adiacente;

e) in tutti i casi gli interventi, fuorché quelli manutentori, sono ammessi solo nell'ambito di un progetto che interessi l'azienda nel suo complesso;

f) gli ampliamenti e le nuove costruzioni relativi ad edifici adibiti agli usi A2, A3, A4, A5 che prevedono una superficie utile superiore a 500 mq sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di localizzazione e sviluppo, di cui all'Art. 9.85;

g) le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni debbono rispettare un'altezza massima pari, a meno di disposizioni più restrittive relative a specifici ambiti, a m. 7,50 con un numero di piani non superiore a 2.

2. Negli ambiti agricoli di cui all'art. 7.4 del PSC gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione N sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 1.6 allegata, alle seguenti condizioni:

- nuove costruzioni possono essere consentite con intervento diretto solo per gli usi N5 nei limiti stabiliti dall'Art. 9.111;

- ampliamenti della Su superiori al 20% e nuove costruzioni per attività attinenti agli usi N1, N2, N3, N4, N6 possono essere consentite solo previa approvazione di un Piano di Localizzazione e Sviluppo, di cui all'Art. 9.85;

- gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio d'uso per attività relative agli usi N1, N2, N3, N4 sono subordinati all'esistenza di adeguate infrastrutture territoriali. Nel caso in cui non siano presenti o non sia sufficientemente adeguate, nel progetto dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari, che saranno a carico del soggetto attuatore.

3. Negli ambiti agricoli di cui all'art. 7.4 del PSC gli interventi relativi all'uso Z2 sono ammessi nei limiti stabiliti nelle norme relative agli ambiti stessi. Gli interventi relativi all'uso Z3 sono ammessi nei limiti indicati al comma 2, terzo alinea dell'art. 7.25.1.

4. Sono fatte salve le opportunità di intervento previste dal POC in coerenza con il PSC.

5. Sino alla emanazione da parte della Regione e/o della Provincia di specifici atti inerenti le modalità di verifica dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 7.23 del PSC, le richieste di interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione aventi SU superiore a 200 mq, finalizzati alla conduzione delle attività produttive agricole, devono essere accompagnate da una proposta di intervento (supportata da adeguata documentazione conoscitiva e di progetto sulle componenti ambientali del territorio interessato dall'azienda agricola o dall'intervento) ai fini dell'equipaggiamento del territorio per il sostegno delle attività colturali, della compatibilizzazione delle attività esistenti e previste, della

riduzione delle eventuali condizioni di rischio, di mitigazione e risarcimento degli impatti generati. Gli interventi di manutenzione e riqualificazione ambientale dovranno riguardare la sistemazione della rete idrografica superficiale, il contenimento e la riduzione di eventuali movimenti superficiali del terreno mediante opportuna modellazione dello stesso, regimazione idrica e realizzazione di opere verdi, la riqualificazione e l'impianto di aree boscate con funzione di protezione idrogeologica e/o di connessione ecologica, il ripristino di sentieri e percorsi di valenza storica o comunque di connessione territoriale, la tutela di alberi o gruppi vegetazionali di valore botanico, la sistemazione e manutenzione di strade vicinali ed ogni altro intervento necessario in rapporto alle caratteristiche del territorio.

6. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di cui all'art. 7.5 del PSC gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali sono comunque subordinati a specifici programmi di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola previsti da atti di attuazione degli strumenti di pianificazione sovraordinata o da programmi di settore predisposti in attuazione della normativa comunitaria. Nei medesimi ambiti la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa qualora le nuove esigenze abitative connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. Ai fini della attribuzione della titolarità all'intervento edilizio funzionale alle attività agricole e della differenziazione delle tipologie e quantità di trasformazioni edilizie consentibili, il RUE distingue tre figure che possono accedere a diverse opportunità di intervento, rappresentate negli articoli relativi agli usi ammessi:

- l'imprenditore agricolo professionale (IAP), come definito dalla **normativa vigente in materia**

~~D. Lgs. n. 99/2004;~~

- l'imprenditore agricolo, come definito dalla **normativa vigente in materia** ~~D. Lgs. n. 228/2001~~ con azienda iscritta all'Anagrafe regionale come impresa agricola;

- l'operatore agricolo privo dei requisiti suddetti.

Art. 9.12 - Scomposizione dell'U.E. in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la 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. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;

- gli spazi chiusi, quali cantine, **magazzini**, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza ed eventuali elementi di arredo.

3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 9.14 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290;

~~l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:~~

~~– le voci ad una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche";~~

~~– le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche";~~

~~– le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".~~

1. Strutture portanti:

1.1. Strutture di fondazione

1.1.1. strutture di fondazione dirette

1.1.2. strutture di fondazione indirette

1.2. Strutture in elevazione

1.2.1. strutture di elevazione verticali

1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate

1.2.3. strutture in elevazione spaziali

- 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
 - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali
- 2. Chiusure:
 - 2.1. Chiusure verticali
 - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2. infissi esterni verticali
 - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1. solai a terra
 - 2.2.2. infissi orizzontali
 - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1. solai su spazi aperti
 - 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3. Partizioni interne:
 - 3.1. Partizioni interne verticali
 - 3.1.1. pareti interne verticali
 - 3.1.2. infissi interni verticali
 - 3.1.3. elementi di protezione
 - 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1. solai
 - 3.2.2. soppalchi
 - 3.2.3. infissi interni orizzontali
 - 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1. scale interne
 - 3.3.2. rampe interne
- 4. Partizioni esterne:
 - 4.1. Partizioni esterne verticali
 - 4.1.1. elementi di protezione
 - 4.1.2. elementi di separazione
 - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1. balconi e logge
 - 4.2.2. passerelle
 - 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1. scale esterne
 - 4.3.2. rampe esterne
- 5. Impianti di fornitura servizi:
 - 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.1.1. alimentazione
 - 5.1.2. gruppi termici
 - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
 - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5. reti di scarico condensa
 - 5.1.6. canne di esalazione
 - 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.2.1. allacciamenti
 - 5.2.2. macchine idrauliche
 - 5.2.3. accumuli
 - 5.2.4. riscaldatori
 - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e termali
 - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali

- 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
- 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
 - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.4.1. alimentazione
 - 5.4.2. macchina
 - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.5.1. canna di caduta
 - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.6.1. allacciamenti
 - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
 - 5.7.1. alimentazione
 - 5.7.2. allacciamenti
 - 5.7.3. apparecchiature elettriche
 - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.8.1. alimentazione
 - 5.8.2. allacciamenti
 - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 5.9.1. alimentazione
 - 5.9.2. macchina
 - 5.9.3. parti mobili
- 6. Impianti di sicurezza:
 - 6.1. Impianto antincendio
 - 6.1.1. allacciamenti
 - 6.1.2. rilevatori e traduttori
 - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
 - 6.1.4. allarmi
 - 6.2. Impianto di messa a terra
 - 6.2.1. reti di raccolta
 - 6.2.2. dispersori
 - 6.3. Impianto parafulmine
 - 6.3.1. elementi di captazione
 - 6.3.2. rete
 - 6.3.3. dispersori
 - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
 - 6.4.1. alimentazione
 - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
 - 6.4.3. rete
 - 6.4.4. allarmi
- 7. Attrezzature interne:
 - 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
 - 7.1.1. pareti contenitore (*)
 - 7.2. blocco servizi

8. Attrezzature esterne

8.1. arredi esterni collettivi

8.2. allestimenti esterni

8.2.1. recinzioni (*)

8.2.2. pavimentazioni esterne (*)

(*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

Stralcio dell' Art. 9.38 – Superficie utile (SU) Superficie Accessoria (SA)

Dotazioni minime e massime di SA

12. In tutti gli interventi di nuova costruzione, **demolizione e ricostruzione o ristrutturazione globale di unità edilizia e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento**, la SA non può essere superiore al 60% della SU massima consentita dagli indici relativi alle diverse zone urbanistiche salvo diverse disposizioni delle specifiche norme del RUE; almeno il 40% della SA è da destinare a cantine ed autorimesse per una superficie minima di 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori.

13. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali e comunque negli interventi urbanistici costituiti da 8 o più unità immobiliari, la SA degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari deve essere conforme a quanto stabilito all'art. 9.182.

14. Nel caso del cambio dalla destinazione d'uso esistente alla destinazione d'uso residenziale e nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa Su, si considera Su esistente la superficie di pavimento di vani non a carattere precario con altezza non inferiore a m. 2,40.

15. Per superficie utile Su di edifici destinati ad attività produttive (industriali, artigianali ed agricole) si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra; sono esclusi dal calcolo della Su e non sono computati i locali per cabine elettriche di trasformazione, per impianti di depurazione, per smaltimento rifiuti, per centrale termica, per condizionamento aria, per deposito cicli, e per ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente richiesto per legge o da specifico provvedimento dell'Autorità sanitaria. È pure considerata superficie accessoria la superficie dei porticati di uso collettivo e la superficie delle autorimesse fino alla misura corrispondente alla quantità minima di parcheggi pertinenziali richiesti dalle presenti norme.

16. Per superficie utile Su relativa alle attrezzature si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi e considerati Superficie accessoria gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali.

Art. 9.66 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Disciplinato **dalla normativa vigente in materia** ~~dalla lettera f) dell'Allegato (art. 9, comma 1) alla L.R. n. 15/2013.~~

2. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: SU, SA, NP, NPT. L'intervento RE deve dare luogo ad una sagoma netta f.t. e ad un involucro f.t. coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma netta f.t. e l'involucro f.t. dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo involucro presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri V.SA.N.f.t., V.Inv.f.t., SQ, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti **salvo i casi di realizzazione di ascensore esterno nel rispetto della Legge 13/1989, di realizzazione di nuovi balconi e di chiusura di logge e balconi esistenti fino ad un massimo di mq 12 pe alloggio esistente, che costituiscono interventi una tantum sempre ammessi qualora architettonicamente ed unitariamente integrati con l'unità edilizia.**

3. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento RI di cui al successivo art. 9.73.

4. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di RE ~~corrisponde a quello di cui alla lettera g) dell'Allegato della L.R. n. 15/2013.~~ **è soggetto alla disciplina della normativa vigente in materia.**

Art. 9.119 – Uso R2: Residenza collettiva

Funzione di appartenenza
Funzione abitativa

Specificazione delle attività ammesse

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'art. 9.124

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso, per il ristoro, il riposo, lo svago, lo studio, lo sport, ecc.;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza in relazione all'uso specifico.

Standard

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi e in quelli comportanti aumento del CU: 0,3 mq/mq di Su
- negli interventi di ristrutturazione edilizia e in quelli comportanti variazione del CU lo standard di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali è ridotto al 50%

Prescrizioni

L'insediamento di comunità alloggio, comunità di tipo familiare, strutture di assistenza all'infanzia e altre similari senza assistenza sanitaria/medicale, laddove non ammessa, è possibile solo nel rispetto dei requisiti fissati dalla regolamentazione regionale di settore.

Stralcio Art. 9.151 – Uso Z4: Autorimesse non pertinenziali**TAB. 2.3 - TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI STANDARD RELATIVI AGLI USI**

USI	Parcheggi pubblici		Parcheggi pertinenziali	
	Interventi trasformativi e con aumento di CU (mq)	Ristrutturazione edilizia e variazione con aumento di CU (mq)	Interventi trasformativi e con aumento di CU (mq)	Ristrutturazione edilizia e variazione con aumento di CU (mq)

Art. 9.158 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle seguenti ipotesi il Comune, direttamente o su richiesta degli interessati agli interventi di trasformazione, può disporre che, in luogo del reperimento, attrezzatura e cessione delle aree di cui al comma 1 dell'art. 9.153, essi provvedano alla monetizzazione delle medesime aree e attrezzature:

- a) qualora ciò sia previsto dal RUE nell'ambito interessato dall'intervento e nelle quantità ammesse;
- b) qualora gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la totalità delle aree di cui alla lett. b comma 1 dell'art. 9.153 su spazi idonei all'interno dell'area oggetto dell'intervento o l'impossibilità ad attrezzare superfici appositamente individuate dal RUE equivalenti a quelle non reperite, incrementate in misura corrispondente al valore totale da monetizzare. La dimostrazione deve essere redatta con una relazione contenente il calcolo delle superfici ed un elaborato grafico schematico che rappresenti l'area ed il volume dell'edificio opportunamente quotato. Nel caso in

- cui sia possibile, si potrà realizzare una quota delle dotazioni territoriali richieste e monetizzare la restante. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica l'impossibilità del reperimento di dette aree;
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie, ovvero nel caso in cui l'intervento edilizio nel suo complesso richieda una quantità non superiore a **due 6** parcheggi pubblici;
- d) nel caso di cambio d'uso da residenza (R1) ad attività professionali e imprenditoriali (D2);
- e) nei casi di cui alla lett. f comma 1 dell'art. 9.153, quando il soggetto che interviene non esegua direttamente le opere concordandole preventivamente con il Comune.
2. La monetizzazione è ammessa, qualora previsto dalle presenti norme, nel solo caso di attuazione edilizia diretta e nel caso di intervento edilizio unitario. Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.
3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio è ammessa la monetizzazione nei soli seguenti casi:
- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo, qualora consentito, del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, **ai sensi della normativa vigente in materia** di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e gli interventi di recupero di edifici preesistenti.
4. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali il Comune può consentire la realizzazione degli interventi edilizi previa monetizzazione, effettuata con le medesime modalità e corrispettivi previsti per i parcheggi pubblici, delle aree ed opere, limitatamente ai seguenti casi:
- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici storici di cui agli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3;
 - qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici compresi nel perimetro di centri e nuclei storici;
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia ovvero comportanti variazione del CU qualora l'esiguità delle superfici da reperire non consenta l'effettiva utilizzazione delle stesse ovvero nel caso in cui l'intervento edilizio nel suo complesso richieda una quantità non superiore a **due 6** posti auto;
 - nel caso di cambio d'uso da struttura commerciale di vicinato (C1), esercizio pubblico (C4), artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta (C5) in attività professionali e imprenditoriali (D2).
5. Le risorse finanziarie acquisite dai Comuni attraverso la monetizzazione dovranno essere riservate alla realizzazione delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento, fatto salvo il caso di cui alla lett. d) del comma 1 precedente, nel quale la destinazione dei proventi della monetizzazione attiene la realizzazione del Progetto di reti ecologiche comunale.

Art. 9.181 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile (aspiratori, aeratori, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale osservando in particolare le seguenti disposizioni:
- a) ~~è vietata la installazione di~~ i condizionatori o di qualsiasi **altra** apparecchiatura tecnologica assimilabile in sporgenza sulle facciate degli edifici **dovranno essere installati possibilmente in** ~~o in altra~~ **non** visibile dal piano della strada pubblica;
- b) i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche assimilabili quando non possano essere collocati **sulle facciate non prospicienti la** ~~sul versante opposto alla~~ pubblica via devono **possibilmente** essere realizzati ~~ad incasso~~ con mascheratura **o verniciatura mimetizzante**;
- c) quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui alle lettere a) e b) precedenti dovranno valutarsi con gli Uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate;

- d) gli impianti devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti: in particolare devono essere curati l'insonorizzazione e lo scarico di aria o altre emissioni;
- e) nei centri e nuclei storici e sugli edifici classificati ai sensi degli artt. 5.3.1, 5.3.2 è vietata l'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile sulle pareti esterne; la collocazione all'interno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche degli stessi edifici.

Art. 9.182 - Aree condominiali

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici o complessi edilizi aventi 8 o più alloggi dovranno essere previsti:
- locali al coperto per le sale di riunione e attività condominiali, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e funzioni assimilabili, nella misura di mq. 3 per alloggio;
 - la destinazione ad uso condominiale, in prevalenza a verde, di una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria scoperta dell'area di intervento, esclusa la quota destinata agli accessi e alla sosta veicolare, salvo quanto diversamente disposto dal POC per gli ambiti da esso disciplinati.
- ~~23-~~ Con riferimento agli immobili ed alle suddette aree dovrà essere trascritto apposito vincolo alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 10.6 – Funzionamento e pubblicità della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. La CQAP si riunisce nella Sede Comunale su convocazione scritta del Presidente, da comunicarsi almeno 4 giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione accertata la presenza di almeno la metà dei membri, ed in seconda convocazione accertata la presenza di almeno un terzo dei membri.
2. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza dei voti. In caso di parità prevale ed è determinante il voto del presidente.
3. L'ordine del giorno viene reso disponibile il giorno stesso della seduta ed indica l'elenco dei progetti da sottoporre all'esame della CQAP.
4. La CQAP esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento, il seguente parere:
- Parere favorevole.
 - Parere favorevole con prescrizioni, osservazioni, suggerimenti.
 - Parere sospensivo per richiesta di integrazioni o di modifiche progettuali.
 - Parere contrario, motivato.
5. La CQAP è chiamata ad esprimersi in ordine a quanto previsto nella normativa vigente in materia con l'eccezione dei pareri preventivi, è chiamata ad esprimersi solo una volta acquisiti i pareri obbligatori e successivamente all'istruttoria formale, svolta dal SUE, la quale abbia avuto esito positivo. La CQAP può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. soppresso
7. Disciplinato dalla normativa vigente in materia dall'art. 6, comma 2, della L.R. n. 15/2013. Qualora esprima un parere con prescrizioni non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
8. Il componente della CQAP non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla seduta e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
9. Le sedute della CQAP non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario; in questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.
10. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti. Ove richiesto da uno o più membri della CQAP il verbale deve contenere il numero dei voti favorevoli, di

quelli contrari e degli astenuti, con il diritto da parte di ciascun membro di far annotare nel verbale il proprio voto e le relative motivazioni.

11. I pareri della CQ sono comunicati su richiesta al richiedente ed al progettista.

Disciplinato dall'art. 6, comma 4, della L.R. n. 15/2013.

Art. 10.20 – Elaborati di progetto per interventi su edifici od aree con vincolo di tutela *soppresso*

~~1. Per interventi su edifici vincolati ai sensi degli artt. 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, gli elaborati di progetto sono, oltre a quelli di cui al precedente art. 10.19, i seguenti:~~

- ~~a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con indicazioni di muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante, oltre alle essenze vegetali presenti, qualificate per specie, stato e dimensioni;~~
- ~~b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;~~
- ~~c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di edifici sottoposti al vincolo di cui all'art. 5.3.3;~~
- ~~d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;~~
- ~~e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.~~

~~2. Per interventi nei crinali principali e relative fasce di protezione di cui all'art. 8.25 delle norme del PSC i progetti dovranno contenere una apposita Relazione di valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento progettato sullo scenario d'insieme e in particolare sulla visuale del sito, sulla vegetazione, sulla morfologia e sull'idrologia. Tale Relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:~~

- ~~a) uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento;~~
- ~~b) geomorfologia dell'area interagente con l'intervento redatta in scala 1:1.000 con indicazione dei processi dinamici, quiescenti o potenziali e di eventuali forme residuali di antichi processi, delle rocce affioranti e delle coperture con qualificazione litologica e tessiturale, dei fossi e delle sorgenti;~~
- ~~c) vegetazione, censita nel medesimo intorno trattato nella carta dell'uso reale del suolo, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti, ove abbiano una struttura non casuale, rappresentata in scala 1:1.000;~~
- ~~d) documentazione fotografica a colori da più punti di vista e da conveniente distanza con direzione verso l'area di intervento;~~
- ~~e) individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti al fabbricato e/o all'area oggetto di intervento;~~
- ~~f) rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopracitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento o inserimento fotorealistico del modello tridimensionale dell'opera da realizzare;~~
- ~~g) breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.~~

~~**Per i soli casi di ampliamento di edifici esistenti non sono richiesti i documenti di cui alle lett. a), b), c).**~~

~~3. Nella progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio soggetti a permesso di costruire all'interno degli areali di protezione circostanti i tratti di viabilità panoramica, di cui all'art. 8.27 delle norme del PSC dovranno essere prodotti elementi di analisi da parte del tecnico progettista tali da consentire la valutazione della eventuale modificazione della percezione visiva dalla viabilità panoramica. In particolare dovrà essere prodotta:~~

- ~~a) documentazione fotografica a colori da più punti di vista lungo la viabilità interessata con direzione verso l'area interessata dall'intervento;~~

- b) individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti al fabbricato e/o all'area oggetto di intervento;
- c) individuazione del fabbricato o aree oggetto di intervento sulla cartografia sopraindicata;
- d) rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica a colori sopraccitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento o inserimento fotorealistico del modello tridimensionale dell'opera da realizzare;
- e) breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 10.37 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

In conformità alla Delibera della Giunta Regionale n. 477/1995 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerate attività produttive soggette a preventiva valutazione

1. :

- a) le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale e industriale;
- b) le attività agricole e zootecniche, sia aziendali che intensive e le attività agroalimentari, di turismo rurale;
- c) le attività di servizio specializzate quali: abitazioni collettive, attrezzature sociosanitarie, attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature scolastiche private, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive e ricreative, attrezzature terziarie produttive limitatamente al caso dei laboratori di analisi, nonché campeggi;
- d) le attività di servizio agli automezzi, ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto e le attività artigianali di servizio quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
- e) le attività terziarie commerciali aventi SU > 400 mq, le attività di magazzinaggio e deposito quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR n. 215/1988, le attività amministrative e direzionali quando presentano SU > 300 mq;
- f) le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato, gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami, i cimiteri, gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.

2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico-sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati dal Responsabile del procedimento agli enti interessati, a seguito della richiesta di permesso di costruire, al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/1982 modificata e integrata.

3. Gli enti interessati si esprimono in merito al progetto sotto il profilo sanitario ed igienico ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute entro trenta giorni dal ricevimento. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti richiesti. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca, entro i successivi 10 giorni, una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

4. Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire.

Disciplinato dalla normativa vigente in materia

Art. 10.44 – Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello Unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati e sottoscritti i nominativi e i dati anagrafici del titolare, del direttore dei lavori e del costruttore. Nel caso in cui nel corso dei lavori venisse sostituito uno dei soggetti citati, i lavori dovranno essere sospesi fino alla comunicazione al Comune dell'assunzione dell'incarico da parte di una nuova figura.

3. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere dovranno essere presentati, prima dell'inizio dei lavori o alla presentazione della S.C.I.A. D.L.A., i seguenti documenti relativi all'impresa medesima:

a) una dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;

b) il certificato di regolarità contributiva (INPS, INAIL, Cassa Edile).

4. Qualunque variazione inerente i dati di cui al comma 3 deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

5. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

Art. 10.57 – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

~~1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, oggetto del titolo abilitativo sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari totali lorde per ogni corpo di fabbrica, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento dalle misure prescritte, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 2% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza) e nelle misure sul piano verticale (altezza) e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm. 5 in valore assoluto.~~

~~2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.~~

~~3. La tolleranza nel caso di edifici vincolati dalla legge n. 1089/39 e dal D.Lgvo n. 42/2004 è subordinata all'assenso della competente Soprintendenza.~~

~~4. Tali tolleranze non sono ammesse inoltre qualora il valore metrico rilevato non rispetti i minimi stabiliti dalla vigente legislazione in materia igienico-sanitaria e di sicurezza.~~

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

OSSERVAZIONE RUE/5.1 – prot. 7233 in data 10/05/2014.

MASCAGNI ANTONIO

PARZIALMENTE ACCOLTA

Richiesta: L'osservazione riguarda l'uso C8 - art. 9.103 in relazione alle funzioni compatibili alla vendita di carburanti e lavaggio autoveicoli, manutenzione veicoli, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente. Chiede la modifica dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,12 mq/mq escluse tettoie e h max 6 m.

Parere: L'indice 0,10 su tutta l'area permette la realizzazione di un'officina della superficie sufficiente all'uso C8 escluse le tettoie. In merito all'altezza massima da assegnare agli edifici trattasi di officina per veicoli impianti a gas e non coinvolge mezzi di grandi dimensioni si ritiene congrua l'altezza massima di 5 m.

Pertanto la si ritiene **parzialmente accolta**.

OSSERVAZIONE RUE/5.2 – prot. 8905 in data 12/06/2014.

CESARI MAURO

NON ACCOLTA

Richiesta: Si richiede che nelle zone produttive artigianali - ZONA P1 art. 6.7.1 del RUE tra gli usi ammessi venga reintrodotta l'uso D1 (intermediazione monetaria e finanziaria) entro un massimo del 30% della Su dell'unità edilizia al fine di consentire una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli edifici esistenti.

Parere: Si ritiene che l'uso D1 sia più compatibile e complementare alle zone residenziali e non alle zone produttive artigianali.

Pertanto la si ritiene **non accoglibile**.

OSSERVAZIONE RUE/5.3 – prot. 8950 in data 13/06/2014.

ZIRONI GIANFRANCO

PARZIALMENTE ACCOLTA

Richiesta: Vengono proposte due soluzioni di spostamento dell'edificio sito in via Campescolo 16-18 come da planimetrie allegate alla richiesta nell'ottica di programmare il recupero del nucleo rurale valorizzandone l'assetto insediativo storico ancora conservato e cercare una soluzione sostenibile per lo spostamento di un fabbricato tipologicamente incongruo oggi presente proprio al centro della corte rurale.

Parere: riconosciuta la volontà di riqualificare l'area nell'ottica di un recupero del nucleo rurale atto a valorizzare il complesso. Si rigettano le due soluzioni (soluzione A e soluzione B proposte). Si ammette altresì la rilocalizzazione dello stesso all'interno del mappale 59 al fine di evitare con le due soluzioni proposte (soluzione A e soluzione B) che di fatto venga realizzato un nuovo lotto edificabile all'interno dell'area rurale agricola.

Pertanto la si ritiene **parzialmente accolta**.

OSSERVAZIONE RUE/5.4 – prot. 8951 in data 13/06/2014.

DI BIASE FEDERICO

NON ACCOLTA

Richiesta: Fabbricati e terreni ricadenti nel "Parco territoriale extraurbano dei Prati di Mugnano" scheda 358 prevalentemente disciplinato dalle NTA art. 3.8.2 Attrezzature e spazi di interesse sovracomunale. La proprietà intende recuperare il fabbricato e l'area di pertinenza ad attività ricreative didattiche, ludiche prevedendo un punto di ristoro o ristorazione. Propone quindi di inserire anche l'uso C1 struttura commerciale di vicinato fra quelli consentiti per l'ambito.

Parere: gli usi ammessi dall'art. 3.8.2 "Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale" sono attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, attrezzature religiose, attrezzature sportive, verde pubblico, aree pedonali e piazze e parcheggi pubblici; tra queste non rientrano le strutture commerciali di vicinato. La parte di territorio comunale ricadente nel "Parco territoriale extraurbano dei Prati di Mugnano" è già servita da attrezzature ricettive consolidate in quantità ritenuta sufficiente. Inoltre non si ritiene il fabbricato idoneo all'utilizzo richiesto sia per le caratteristiche che per l'ubicazione.

Pertanto la si ritiene **non accoglibile**.

OSSERVAZIONE RUE/5.5 – prot. 8952 in data 13/06/2014.

DEGLI AZZONI AVOGADRO MALVASIA VALPERTO PARZIALMENTE ACCOLTA

Richiesta: Proposta di utilizzo di immobili per casa famiglia o comunità alloggio per anziani secondo la Delibera Regionale 564/2000. L'ammissibilità di cambio d'uso da R1 a S3. Dalla verifica degli strumenti urbanistici dei comuni vicini le case famiglia (max 6 ospiti) possono essere avviate in civile abitazione purché conformi ai requisiti igienico-sanitari. Alcuni comuni ritengono ammissibile la comunità alloggio fino a massimo di 12 ospiti in normale abitazione senza cambio d'uso da residenza, invece obbligatorio per le case di riposo per un massimo di 120 ospiti.

Parere: In virtù della Delibera Regionale 564/2000 le case famiglia sono ammesse con un massimo di 6 ospiti e rientrano nell'Uso R2 di RUE (residenza-assistenza in alloggi comunità abitative) e non R1, quindi ammissibile senza cambio d'uso.

La stessa Delibera Regionale dispone che se il numero degli ospiti è maggiore di 6 ma non superiore a 12 l'uso è riconducibile all'S3 (sanità ed altri servizi sociali), è quindi compatibile a seguito di cambio d'uso oneroso dall'uso R1 all'uso S3.

Pertanto la si ritiene **parzialmente accolta**.

OSSERVAZIONE RUE/5. 6 – prot. 8962 in data 13/06/2014.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO PROG.E.A.

ACCOLTA

NON ACCOLTA

ACCOLTA

Richiesta: Lo Studio tecnico associato PROGEA presenta nella stessa richiesta n. 3 osservazioni relative a 1) all'art. 9.126 USO S5 - ORGANIZZAZIONE CULTO RELIGIOSO realizzare abitazioni nelle canoniche. Si chiede di inserire anche abitazioni singole e collettive oltre ad abitazione turistica; 2) STRUTTURE TEMPORANEE PER ATTIVITA' COMMERCIALI RISTORATIVE ED ESERCIZI PUBBLICI. Si richiede che i manufatti temporanei non siano considerati precari ma provvisori definendo la temporaneità. 3)INDICE PERMEABILITA' ZONE CLASSIFICATE U6 permettere l'impermeabilizzazione per 30% come nelle zone residenziali.

Parere: 1) Si ritiene che questa osservazione sia accoglibile. 2) Il tema della temporaneità è dettata dalla L. 15/2013 art.7 quindi non può essere modificata dal RUE e quindi non accoglibile; 3) Si ritiene questa osservazione accoglibile.

Pertanto si ritiene 1) **accolta**; 2) **non accolta**; 3) **accolta**.

OSSERVAZIONE RUE/5.8 – prot. 11629 in data 4/08/2014.

ACQUISTI GAETANA

L'osservazione è pervenuta oltre i termini pertanto non può essere esaminata.