



COMUNE DI RIVERGARO

Provincia di PIACENZA

# **RUE** Regolamento Urbanistico Edilizio

## **Variante al RUE luglio 2020**

### **NORMATIVA PARTE II – NORME EDILIZIE**

---

Adozione: A.C. n. 33 - 2020

Approvazione: A.C. N 111 30/12/2021

---

Il Sindaco

Ass. Politiche Ambientali-Territorio

Il Segretario Generale

**Andrea ALBASI**

**Marina MEZZADRI**

**Elena MEZZADRI**

#### **Gruppo di lavoro:**



studio  
**Lolli Manunza Regazzi**  
architettura urbanistica ambiente  
arch. Elena LOLLI (responsabile)

dott. Francesco MANUNZA

arch. Monica Regazzi

#### **Comune di Rivergaro:**

Ufficio Tecnico:

arch. Mario SOZZI

arch. Sara SCARINGELLA

arch. Alessandra Bonomini

**DICEMBRE 2021**

**INDICE**

<b>ABBREVIAZIONI</b>	<b>3</b>
<b>ELENCO DEGLI USI</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>7</b>
CAPO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	7
Art. 1.1.2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	7
Art. 1.1.3. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	7
Art. 1.1.4. Validità ed efficacia	8
Art. 1.1.5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	9
Art. 1.1.6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	9
Art. 1.1.7. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)	10
Art. 1.1.8. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	11
Art. 1.1.9. Lettura delle simbologie grafiche	11
Art. 1.1.10. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	12
Art. 1.1.11. Frazionamenti successivi	12
<b>TITOLO II. NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO</b>	<b>14</b>
CAPO 2.1. SISTEMA DELLE TUTELE	14
Art. 2.1.1. Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio	14
<b>TITOLO III. NORME PER LA QUALITÀ URBANA</b>	<b>15</b>
CAPO III.1. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	15
Art. 3.1.1. Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni	15
Art. 3.1.2. Facciate degli edifici e tinteggiature	15
Art. 3.1.3. Coperture	16
Art. 3.1.4. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	16
Art. 3.1.5. Recinzioni e muri di cinta	17
Art. 3.1.6. Depositi di materiali a cielo aperto	18
Art. 3.1.7. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	18
Art. 3.1.8. Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)	18
Art. 3.1.9. Vetture e serrande	20
Art. 3.1.10. Chioschi ed edicole	20

CAPO 3.2.	DISTANZE	21
Art. 3.2.1.	Distanza da un confine	21
Art. 3.2.2.	Distanze minime dai confini	21
Art. 3.2.3.	Distanza dal confine di proprietà (D1)	21
Art. 3.2.4.	Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)	22
Art. 3.2.5.	Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	23
Art. 3.2.6.	Deroghe alle distanze	24
CAPO 3.3.	ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA	25
Art. 3.3.1.	Interventi minori	25
Art. 3.3.2.	Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	26
Art. 3.3.3.	Tende e frangisole	26
Art. 3.3.4.	Insegne e mezzi pubblicitari	27
Art. 3.3.5.	Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi	27
Art. 3.3.6.	Targhe	27
Art. 3.3.7.	Bacheche e vetrinette	28
Art. 3.3.8.	Erogatori automatici di prodotti o servizi	28
Art. 3.3.9.	Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	28
Art. 3.3.10.	Manufatti temporanei stagionali	29
<b>TITOLO IV.</b>	<b>REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI</b>	<b>31</b>
Art. 4.1	Norma transitoria	31
Art. 4.2.	Requisiti definiti da norme di settore	31
<b>TITOLO V</b>	<b>PRESCRIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI PERICOLOSITÀ SISMICA</b>	<b>32</b>
Art 5.1	Aree individuate dallo studio di microzonazione comunale che richiedono approfondimenti sismici di “terzo livello”	32
<b>ALLEGATO 1.</b>	<b>CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC</b>	<b>37</b>

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
UT	Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	Superficie Minima di intervento
P	Parcheggi pubblici
P1	Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3	Parcheggi privati pertinenziali
U	Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### Parametri Edilizi

UE	Unità Edilizia
UI	Unità Immobiliare
Su	Superficie utile
Sa	superficie accessoria
SC	Superficie Complessiva, edificata o edificabile
SQ	Superficie coperta
Q	Rapporto di copertura
SP	Superficie Permeabile
SV	Superficie di vendita
h	Altezza utile netta media
HF	Altezza del fronte di un edificio
H	Altezza di un edificio
NP	Numero di piani convenzionale

### Tipi di intervento

#### Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
D	Demolizione

#### Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti ad unità edilizie tutelate

RS	Restauro scientifico
RAL	Risanamento delle aree libere

#### Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC	Nuova costruzione
----	-------------------

**Tipi di intervento non edilizi**

- MT        Significativi movimenti di terra  
AR        Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

**Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso****Varie**

- C.Q.      Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio  
PSAI      Piano Stralcio di assetto Idrogeologico  
PTCP      Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale  
POC      Piano Operativo comunale  
PSC      Piano Strutturale Comunale  
PUA      Piano Urbanistico Attuativo  
PSA Piano di Sviluppo Aziendale IUC    Intervento Unitario Convenzionato  
RUE      Regolamento urbanistico-edilizio  
SUE      Sportello Unico per l'Edilizia  
SUAP     Sportello Unico per le Attività Produttive  
EAP      Edifici agricoli principali e relative aree esterne  
PEE      Patrimonio Edilizio Esistente

## ELENCO DEGLI USI

Per una descrizione completa degli usi si veda l'art. 4.1 del fascicolo "Definizioni" PARTE I del RUE.

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva (non turistica)
- a3. Residenza di imprenditore agricolo professionale

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

#### Funzioni di servizio complementari alla residenza

- b1. Esercizi commerciali di vicinato
- b2. Pubblici esercizi
- b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico,
- b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi [limitatamente a cicli e motocicli].
- b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano
- b8. Attività di parcheggio
- b9. Commercio ambulante al dettaglio su aree pubbliche e in mercati

#### Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- b10.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
- b10.2. Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- b10.3. Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

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

- b11.1. Medio-piccole strutture di vendita
- b11.2. Medio-grandi strutture di vendita
- b11.3. Grandi strutture di vendita
- b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- b15. Attività sanitarie, sociali ed assistenziali
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali

- c2. Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- c4. Attività di allevamento di animali di tipo industriale
- c5. Attività estrattive
- c6. Impianti di produzione e commercializzazione di energia

**D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA,**

- d1. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili
- d2. Attività zootecniche aziendali
- d3. Attività aziendali o interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (comprese le cantine vinicole)
- d4. Coltivazione in serre fisse
- d5. Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.
- d6. Impianti aziendali, o interaziendali in forma associata, di produzione energetica (elettrica o termica) da biomasse di origine agricola
- d7. Attività agrituristiche e di ospitalità rurale
- d8. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività di manutenzione del verde pubblico e privato
- d9. Attività di fornitura, rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra, attività di contoterzisti.
- d10. Impianti aziendali o interaziendali per lo stoccaggio di liquami da utilizzare come fertilizzanti organici

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

- e1. Attività ricettive alberghiere,
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3. Campeggi e villaggi turistici,

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

- f1. Mobilità
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.
- f4. Impianti per l'ambiente
- f5. Impianti di trasmissione (via etere)
- f6. Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
- f7. Attrezzature cimiteriali.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f11. Opere per la tutela idrogeologica;.

## **TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1.1.1. Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure, nel territorio comunale.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli inerenti le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

#### **Art. 1.1.2. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE, a partire dalla data di approvazione, sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché le disposizioni di natura edilizia in contrasto con il presente RUE contenute nei Regolamenti di Igiene e Sanità.

#### **Art. 1.1.3. Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è composto:
  - dal presente fascicolo: RUE – Parte II Norme edilizie – comprendente i seguenti Tito-



- li.
  - Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;
  - Titolo II. Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio;
  - 
  - Titolo III. Norme sulla qualità urbana  
dal fascicolo: RUE – Parte III Norme urbanistiche – comprendente i seguenti Titoli:  
Titolo I Dotazioni territoriali ed infrastrutture  
Titolo II Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
  - dagli allegati alle Norme:
    - Allegato 1. Convenzione - tipo per l'attuazione degli Interventi Unitari Convenzionati IUC
    - Regolamento per la Telefonia Mobile
  - dal fascicolo RUE – Parte I Definizioni
  - dalla cartografia del RUE:
    - tavola 1. Ambiti urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali, 3 tavole in scala 1.5000,
    - tavola 2: Disciplina dell'insediamento storico: CS, 8 tavole in scala 1.2000
    - Regesto degli edifici storici diffusi nel territorio
2. L' allegato Definizioni, parte I , è aggiornato con Determina dirigenziale in caso di sopravvenuta entrata in vigore di disposizioni nazionali o regionali alle quali sia necessario adeguare il RUE.

#### **Art. 1.1.4. Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale del Comune. In caso di non conformità fra disposizioni del RUE, scritte o grafiche, con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
4. Tutti i permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, le SCIA presentate prima della data di adozione del RUE e le DIA presentate prima di 30 giorni dalla stessa data, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati

nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi

5. Le richieste di titoli abilitativi presentate anteriormente all'adozione del RUE mantengono la loro efficacia – e ne è pertanto consentito il rilascio - qualora al momento dell'adozione siano già presenti e configurati i presupposti per il rilascio e si sia in attesa della sola presentazione formale di atti notarili già sottoscritti.

#### **Art. 1.1.5. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel comune di Rivergaro.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui all'allegato "Competenze, Procedure e Adempimenti".
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni degli strumenti attuativi stessi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il RUE attraverso la redazione di una variante specifica ne può disciplinare, nei casi previsti, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del RUE prevalgono su quelle dei PUA.
7. Eventuali varianti al RUE dovranno essere conformi al PSC.

#### **Art. 1.1.6. Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;

- che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 1.1.1 Parte III del RUE. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
- 2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire, e ne sia firmata la relativa convenzione.
- 3. Gli elementi e i presupposti e per lo sfruttamento delle possibilità conferite dal RUE devono legittimamente sussistere alla data di adozione dello stesso salvo non sia diversamente previsto dalle specifiche norme di zona.
- 4. Fatto salvo quanto previsto all'art. 1.1.10 seguente, gli edifici e le superfici esistenti si considerano legittimamente tali quando siano stati edificati in base a regolare provvedimento autorizzativo, o se realizzati in assenza di disposizioni che rendessero obbligatorio l'ottenimento dei permessi di costruzione.
- 5. Le possibilità normative operanti per i fabbricati e le superfici esistenti, non sono applicabili per quelli che alla data di adozione del PSC e del RUE siano ancora in corso di costruzione, oltre a quanto già previsto al comma 4..
- 6. La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che di eventuali incrementi previsti dalle presenti norme.
- 7. Nell'arco di validità del RUE non sono consentiti interventi in successione tali da determinare, nel loro insieme, opere in contrasto con le presenti norme; l'approvazione di varianti specifiche o limitate che non costituiscano variante allo strumento attuativo non configura l'interruzione della validità degli stessi."

#### **Art. 1.1.7. Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce lo strumento mediante il quale il Comune assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli interventi edilizi nel territorio, nonché un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In generale il SUE è competente in materia attestazioni, di procedure, di procedimenti e atti abilitativi inerenti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale che non siano di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).
3. Nell'ambito delle proprie competenze, il SUE cura altresì l'acquisizione di tutti i pareri e degli atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni al Comune.
4. Allo Sportello Unico per l'Edilizia è attribuito inoltre l'esercizio di vigilanza e di controllo

sull'attività edilizia e l'adozione dei provvedimenti sanzionatori.

5. Non sono sottoposte alla disciplina dello Sportello Unico per l'Edilizia le cave, le opere da realizzarsi per bonifica dei siti contaminati, le opere da realizzarsi in ottemperanza di ordinanze o altri provvedimenti delle autorità preposte.
6. In tutti i casi in cui, nelle norme seguenti, siano attribuite specifiche competenze o responsabilità (al responsabile del SUE, al responsabile del procedimento o al responsabile del Settore o ad un determinato "Ufficio competente" del Comune) tali attribuzioni possono essere modificate con delibere comunali riguardanti l'organizzazione degli Uffici, senza che ciò comporti la procedura di variante al RUE.

#### **Art. 1.1.8. Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo II Parte III, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui alla Parte III del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo parte III del RUE.
3. Per quanto riguarda la procedura, l'attuazione ed i contenuti degli ambiti d'intervento si richiamano le recenti disposizioni contenute all'art.4 "attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della L.R. 24/2017 e s.m.i. e ai contenuti della relativa circolare "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n.2472017)" (pg./2018/0179478 del 14.03.2018)

#### **Art. 1.1.9. Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni, se rilevate manualmente e non con procedura digitale, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono gli ambiti.
2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito coincida con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti o i sub-ambiti, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la

prima.

3. La cartografia degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nelle relative legende; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Qualora un limite di ambito, nella trasposizione su cartografia catastale, cada in prossimità di un confine catastale ad una distanza inferiore a due metri, tale limite può essere a tutti gli effetti interpretato come coincidente con il confine catastale, salvo che si tratti di limite con un ambito pubblico o di interesse pubblico. Per gli ambiti di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, gli esatti confini dell'ambito sono definiti in sede di POC.
5. In caso di contrasto tra disposizione normativa e rappresentazione cartografica prevale la disposizione normativa; in caso di difformità tra cartografie a scale diverse, prevale la cartografia alla scala di maggior dettaglio.

#### **Art. 1.1.10. Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. 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, salvo diversa prescrizione delle norme d'ambito.  
Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 e ss.mm.ii.(condono) sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.

#### **Art. 1.1.11 Frazionamenti successivi**

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alla situazione esistente alla data di adozione dell'ultima Variante Generale al P.R.G. previgente, così come risulta dai documenti catastali.
2. In caso di lotti parzialmente edificati, i frazionamenti che risultano dal più recente titolo abilitativo, o in mancanza dallo stato di fatto catastale alla data di adozione dell'ultima Variante al P.R.G. previgente, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme. Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dal suddetto stato di fatto catastale, sempre che tale frazionamento non sia avvenuto in contrasto con le norme di PRG vigenti al momento della sua esecutività.
3. Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione dell'ultima Variante Generale al P.R.G., possono essere considerati

validi, soltanto a condizione che attraverso tali frazionamenti sia mantenuta, come area di pertinenza asservita agli edifici esistenti, quella risultante dal rapporto tra Sue e indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal RUE per l'ambito cui appartiene l'area oggetto di frazionamento.

## **TITOLO II. NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO**

### **CAPO 2.1. SISTEMA DELLE TUTELE**

#### **Art. 2.1.1 Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio**

1. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, così come modificato dalla L.R. 15/2013, il PSC riporta nella "Tavola dei vincoli" (tavv. 1.a, 1.b) l'individuazione di aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio. La "Tavola dei Vincoli" costituisce elaborato costitutivo anche del RUE.
2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.
3. Sono inoltre individuati nelle Tavole del RUE gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e la relativa classificazione.  
Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel Titolo II parte III Capo 2.1 e Capo 2.6.
4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto o di attenzione relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, aree di rispetto di cimiteri, depuratori e fasce di attenzione di elettrodotti ad alta tensione. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.

### **TITOLO III. NORME PER LA QUALITÀ URBANA**

#### **CAPO III.1. NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

##### **Art. 3.1.1. Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni**

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati e le loro coperture;
  - Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici le presenti norme si applicano solo nei casi in cui non siano in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 2.1 Parte II del RUE.
2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

##### **Art. 3.1.2. Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore pre-



sistente deve essere preventivamente autorizzata dal Comune se al di fuori di altri provvedimenti autorizzativi (permesso di costruire e SCIA). È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della C.Q..

2. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della C.Q.
3. Il Comune adotterà un campionario dei colori utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, da allegare al RUE. Nei casi di rispetto delle condizioni previste nel citato allegato è sufficiente una comunicazione relativa ai lavori che saranno eseguiti.
4. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
5. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista", se non alle condizioni di cui all'art. 2.7.2 Parte III del RUE.

#### **Art. 3.1.3. Coperture**

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici abitativi devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della C.Q., sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.
2. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,00.
3. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

#### **Art. 3.1.4. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per il transito delle persone, degli animali e delle cose.  
Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - a) 30 cm, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, oltre l'altezza di 2,50 ml dal suolo;

- b) 150 cm per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a 2,50 ml dal piano del marciapiede e a 6,0 ml dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - c) le vetrate e le persiane che si affacciano direttamente su uno spazio di percorrenza pubblica, possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di 6 ml sul piano stradale, salvo che per i sistemi di apertura non sporgenti in maniera significativa.
2. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, o comunque in tutti i casi in cui non sia possibile incassarli per motivi di ordine strutturale, di sicurezza o comunque di comprovate e non diversamente risolvibili esigenze tecniche; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
  3. Per gli edifici pubblici, per quelli soggetti a tutela, o per edifici privati in ambito urbano prospicienti aree interdette al traffico veicolare come meglio specificato al comma 1, su parere conforme della C.Q., sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 3.1.5. Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni poste su fronte strada, essere realizzate con un'altezza della parte opaca piena inferiore non superiore a 1,5 ml (muretto pieno di base); è ammessa un'eventuale estensione superiore purché percettivamente trasparente, realizzabile in rete metallica, o inferriata prevalentemente aperta, o vetro o similare di altezza massima di 1,5 m aggiuntivi, per un'altezza massima complessiva (parte opaca più parte trasparente) non superiore a 3,0 ml misurata dal livello sul fronte strada. Detta parte superiore sarà ritenuta percettivamente trasparente solo qualora il rapporto tra la parte piena e la parte vuota (e aperta) non risulti superiore a 1 a 5; è alternativamente ammesso l'uso del cristallo, in particolare in casi di disturbo acustico della strada, purché non opacizzato, sabbiato o comunque trattato con lavorazioni che ne riducano o deformino la naturale trasparenza. E' vietata l'apposizione di teli schermanti e/o opacizzanti a ridosso delle porzioni di recinzioni visivamente permeabili.  
Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.  
I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml. 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml. 5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml. 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.
2. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma, dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri

materiali.

3. Nel territorio rurale, per le aree di pertinenza degli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni in siepe viva oppure in rete metallica non ombreggiante di altezza non superiore a m. 1,50 eventualmente inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 3.1.6. Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami, i materiali da riciclare e i rifiuti (così come definiti all'art. 183.1, lett. a) del D.Lgs 2/2006, n. 152) non dovranno arrecare disturbo al decoro dell'ambiente circostante.
2. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
3. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a SCIA.
4. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario e ambientale, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 3.1.7. Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 3.1.8. Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.

2. In base al suddetto criterio è preferibile installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici, salvo i casi di dimostrata impossibilità.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. Per l'installazione di collettori solari, termici o fotovoltaici, si fa riferimento alla lettera D) dell'Allegato I della D.A.L. n. 28/2010.
7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.
8. Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione estesa a tutto l'organismo edilizio, laddove non sia previsto l'impianto di raffrescamento dell'aria, deve essere prevista la predisposizione dello stesso o in forma centralizzata o in forma autonoma. In entrambe i casi deve essere previsto un locale tecnico atto ad ospitare le macchine operatrici (unico o separato per ogni unità immobiliare nel caso di impianti autonomi) opportunamente schermato ed inserito nell'organismo edilizio; laddove non sia tecnicamente confacente predisporre uno specifico locale tecnico per gli impianti e questi o loro parti debbano necessariamente posizionarsi all'esterno si dovranno prevedere opportune schermature e si dovranno privilegiare zone non visibili dal fronte strada.

**Art. 3.1.9. Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale. Con la comunicazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

**Art. 3.1.10. Chioschi ed edicole**

1. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati installati su area pubblica, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto.
2. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
3. I nuovi chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
4. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
5. La realizzazione di chioschi o edicole su area pubblica costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della C.Q.. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
6. I chioschi installati su area privata sono assimilati agli edifici e seguono pertanto le prescrizioni relative all'ambito in cui sono inseriti.

## CAPO 3.2. DISTANZE

### Art. 3.2.1. Distanza da un confine

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:
  - i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,50 e nel caso di autorimessa fino a 1,40 ml;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo con le limitazioni di cui alla definizione di Sagoma planivolumetrica , art. 1.1 comma 2 Definizioni, purché non sporgano dalla sagoma planivolumetrica per più di m. 1,50;
  - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dalla sagoma planivolumetrica per più di m. 1,50.
3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

### Art. 3.2.2. Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
  - D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
  - D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.
2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,50 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

### Art. 3.2.3. Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi RRC:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

2. Negli interventi di RE:
  - D1 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
3. Negli interventi di NC, e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi H minore o uguale di 10 m.
  - D1 maggiore o uguale a m.  $(H / 2)$  per edifici aventi H maggiore di 10 m.
3. In caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine, la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, allegato alla richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

#### **Art. 3.2.4. Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)**

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).
2. Per la distanza D2 i valori minimi da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Art. 3.2.3, mentre non è applicabile il comma 5.
3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC, di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:
  - m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
  - m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
  - m. 5 per le altre strade urbane locali;
  - è tuttavia ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.
4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbaniz-

zazione ai sensi degli artt. 1.1.6 e 1.1.7 Parte III del RUE, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.

5. Si richiamano inoltre, per quanto applicabili, tutte le prescrizioni dell'art. 3.5.2 e del capo 3.6 "Reti e impianti tecnologici".

#### **Art. 3.2.5. Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".
2. Si definisce convenzionalmente distanza fra due edifici (o distacco) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m. 3,00.
3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
4. Nella misura della distanza fra due edifici e fra pareti antistanti di due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 3.2.1.
5. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
6. Negli interventi RRC (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
7. Negli interventi di RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 maggiore o uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
8. Negli interventi di NC:
  - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m.. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00;
  - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m.. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
9. Negli interventi di NC, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 8 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
10. Gli interventi di ampliamento (NC) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesi-



stente non rispettati i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

11. In deroga al precedente comma 9, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00.
12. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti) non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 6,00.
13. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m. 5,00.
14. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 3.2.6. Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 4.4.10, comma 4);
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dal responsabile del SUE.
3. Per le costruzioni che si sviluppino solo ad un piano completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:  
D1 = 1,50 mt per la costruzione interrata e 1,40 mt per quanto riguarda le autorimesse  
D1 = 0,50 mt per rampe interrate a cielo aperto.
4. I valori minimi di distanza di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per i casi tra proprietà confinanti, e dal Codice della strada, possono essere ridotti fino ad 1,50 mt per la realizzazione di interventi minori, quali:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, etc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o dai requisiti cogenti del RE-AB.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) manufatti di modesta entità per impianti tecnologici di servizio al territorio;
- g) costruzioni temporanee;
- h) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, pubblici o vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i) opere di arredo urbano;
- j) opere indispensabili ai fini della protezione civile.

Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Deliberazione di Giunta Regionale 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'AUSL.

5. Salvo non sia espressamente prescritto, le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli non si applicano per la realizzazione di recinzioni e opere minori da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e nel Codice Civile.

### CAPO 3.3. ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

#### **Art. 3.3.1. Interventi minori**

1. Le norme del presente capo (artt. 3.3.1 – 3.3.9) si applicano in generale per tutti gli edifici; è fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 2.1.7 Parte III del RUE per gli edifici classificati di pregio storico architettonico o di valore storico testimoniale. Qualora gli interventi riguardino gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
2. Nel caso di installazione o modifica delle opere sottoelencate, e di opere similari come tipologia, in tutti gli edifici nei centri e nei nuclei storici e in quelli tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui all'art. Parte III 2.1. c.11 – c.12 e c.13 deve essere preliminarmente data informazione allo Sportello unico, mediante lo specifico modulo:
  - insegne e mezzi pubblicitari permanenti;

- targhe;
  - bacheche e vetrinette;
  - erogatori automatici di prodotti o servizi
  - elementi di arredo e di servizio;
  - cancelletti e inferriate
3. Al modulo devo essere allegati, in relazione alla rilevanza nello spazio pubblico degli oggetti sopra elencati, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento – attraverso elaborato grafico e/o fotografico, non necessariamente a firma di tecnico abilitato - oltre alla documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare. Lo Sportello Unico, può richiedere, nei casi in cui lo ritenga opportuno, il parere della CQAP.

### **Art. 3.3.2. Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

### **Art. 3.3.3. Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. Nelle facciate ove non siano già presenti tende parasole, il richiedente dell'autorizzazione deve presentare tre campioni di colore e materiale fra i quali viene scelto dall'Ufficio competente quello da autorizzare. Nelle facciate ove sono già presenti tende autorizzate le ulteriori tende devono adeguarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.

3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml. 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml. 5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

#### **Art. 3.3.4. Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.
3. L'installazione di insegne, frecce e cartelli pubblicitari dovrà essere sottoposta al preventivo parere della Polizia Municipale, inoltre se l'insegna o il cartello sono ubicati o visibili da strada provinciale o statale occorre richiedere l'autorizzazione alla provincia di Piacenza.

#### **Art. 3.3.5. Impianti complementari relativi alla ricezione di segnali radiotelevisivi**

3. Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: vanno quindi collocate, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste da viste panoramiche.

#### **Art. 3.3.6. Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere di norma una superficie superiore a mq. 0,35 (0,50x0,70) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura; in linea generale è da escludersi la possibilità di interessare elementi architettonici fortemente caratterizzanti l'edificio quali lesene, colonne, marcapiani ecc., in particolare se gli stessi

hanno dimensioni lineari minime comparabili con le dimensioni massime ammesse per le targhe sopra indicate.

3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml. 0.80x1.20.

#### **Art. 3.3.7. Bacheche e vetrinette**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
3. Nel Centro Storico e in tutti gli edifici tutelati, le bacheche e vetrinette sono ammesse solo a servizio e funzionali alle attività le cui vetrine insistano sul fronte stradale o del portico; l'intervento è inoltre subordinato al parere positivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Titolo 1 del fascicolo "Competenze, Procedure, Adempimenti".

#### **Art. 3.3.8. Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico, oltre alla comunicazione di all'art. 1.5.1. PARTE III del RUE è necessaria la Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - verifica delle condizioni di sicurezza.

#### **Art. 3.3.9. Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h. max esterna = ml. 3.00;
  - superficie occupata max = mq. 25 per unità edilizia;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili. Non sono ammesse coperture non permeabili.
  - la struttura può inoltre fungere da supporto a pannelli fotovoltaici, nel qual caso è ammesso che i pannelli stessi, entro i limiti temporali di utilizzo dell'impianto, costitui-

scano una copertura impermeabile.

2. Negli edifici esistenti – qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali già esistenti - possono essere realizzate casette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - altezza massima non superiore a m. 2,10 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
  - superficie coperta non superiore a mq. 9;
  - non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
  - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
  - inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
  - i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di veicoli e motocicli;
  - rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti.
3. All'interno dell'area cortiliva o del giardino esclusivo di una abitazione è ammessa la realizzazione di piscine per uso privato di dimensioni massime 10x25 m. In territorio rurale le piscine andranno realizzate nello spazio pertinenziale dell'abitazione (giardino, area cortiliva) anche se non coincidente con la superficie della particella relativa, ma asservito all'abitazione di fatto. Lo stato di fatto deve essere dimostrato con un rilievo dettagliato delle aree cortilive ed anche del verde (siepi, alberature, ecc.).
4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
5. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 e 3:
  - è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del PSC;
  - è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al Titolo VI.
6. Casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

#### **Art. 3.3.10. Manufatti temporanei stagionali**

1. Le strutture temporanee - completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, e produttive o di servizio in genere - non

costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale), che non potranno avere durata superiore a 180 giorni. Entro tale termine sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi.  
Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.
3. Nel caso di occupazione di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

## **TITOLO IV. REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 4.1 Requisiti tecnici degli edifici**

1. In merito ai requisiti tecnici il comune applica i provvedimenti normativi di cui all'Al.III dell'Atto di coordinamento Tecnico Del GR 922/2017.
2. Con riferimento al calcolo del rapporto aereo illuminante dei locali la superficie calpestabile è determinata dalla somma di superficie utile ed accessoria, qualora quest'ultima non risulti separata fisicamente dalla superficie utile con elementi architettonici fissi quali muretti, cartongessi, armature contenitive infisse alle pareti o al suolo.

### **Art. 4.2. Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo, è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii.) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive) comporta da parte del dirigente competente, oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa



## **TITOLO V PRESCRIZIONI NORMATIVE IN MATERIA DI PERICOLOSITÀ SISMICA**

### **Art 5.1 Aree individuate dallo studio di microzonazione comunale che richiedono approfondimenti sismici di “terzo livello”**

1. Gli interventi in oggetto dovranno ottemperare alle disposizioni sovra comunali di cui alla DGR n. 476/2021 e DGR n. 564/2021 in applicazione della LR 19/2008

## **TITOLO VI COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO – VALUTAZIONE PREVENTIVA**

### **art 6.1 Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio – composizione, nomina, criteri e requisiti, funzionamento**

1 La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è l'organo consultivo tecnico scientifico del Comune sia nel settore urbanistico edilizio che nel settore paesaggistico ambientale.

Essa esprime pareri in tutti i casi previsti dalla LR 15/2013 art.6 c.2 e dal RUE.

2 **COMPOSIZIONE:**

N. 5 Componenti rappresentanti delle categorie professionali di cui al c.4, inoltre esercita le funzioni di Presidente un Componente la Commissione eletto con votazione segreta durante la prima seduta e le funzioni di Segretario della Commissione il Responsabile del Servizio Urbanistica Ambiente dell'U.T.C. nonché dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato, senza diritto di voto.

3 **NOMINA:**

La nomina dei componenti la Commissione è di competenza della Giunta Comunale sulla base del possesso dei requisiti e con i criteri indicati al comma 4 ed a seguito di comparazione dei curricula.

Le candidature vengono raccolte, sulla base delle indicazioni dell'Amm.ne Com.le, preferibilmente a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli Ordini e Collegi professionali, agli Organismi scientifici e alle Università.

I Commissari restano in carica cinque anni prorogabili fino alla nomina dei nuovi e possono essere rieletti.

4 **CRITERI E REQUISITI:**

I componenti saranno scelti tra tecnici esterni all'Amm.ne Com.le ed in ogni caso non facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie giuridiche, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio, progettazione edilizia e urbanistica, rigenerazione urbana, tutela dei beni architettonici e culturali, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.

I componenti dovranno altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.

Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata, che potrà altresì dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata nella partecipazione ad altre Commissioni per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### 5 FUNZIONAMENTO:

La Commissione si riunisce tutte le volte per le quali si renderà necessaria l'espressione del parere di competenza

Il Presidente della Commissione sarà eletto dai Componenti, con votazione segreta, durante lo svolgimento della prima seduta, da convocarsi da parte del Segretario

Successivamente il Segretario della Commissione propone la convocazione della seduta al Presidente, sulla base della presenza agli atti di pratiche per le quali necessita l'espressione del parere della stessa e successivamente provvede ad inviare le lettere di convocazione ai Componenti

L'esame delle pratiche dovrà avvenire in ordine cronologico sulla base della loro presentazione al competente Ufficio protocollo Comunale

A parità di voti, quello espresso dal Presidente avrà valore doppio

Il Commissario che cessa dall'ufficio per qualsiasi motivo prima della scadenza del biennio, viene sostituito mediante una nova nomina da parte della Giunta Comunale ed il sostituto resta in carica fino al termine per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari decadono dalla carica quando, senza giustificato motivo, risultino assenti a tre sedute consecutive.

#### 6 COMPITI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO:

La Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere consultivo oltre che sugli interventi elencati al comma 2 dell. Art.6 della LR 15/2013 sui seguenti argomenti:

- Interpretazione ed eventuali proposte di modifica del RUE
- PUG e sue varianti, anche specifiche
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata in attuazione del PSC-RUE, Permessi di Costruire Convenzionati, Piani di Sviluppo Aziendale e in generale atti urbanistici di iniziativa privata soggetti a convenzione
- Interventi di particolare rilevanza comportanti modifiche consistenti e sostanziali al territorio e non ricompresi tra quelli precedentemente elencati.

#### 7 ADUNANZE DELLA COMMISSIONE

La Commissione si riunisce nella residenza municipale o in via telematica tutte le volte che

il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei componenti tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dall'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione almeno in forma sommaria, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Dal parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio il....." completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario.

## **6.2. Valutazione Preventiva (art.21 LR15/2013)**

1. La procedura della valutazione preventiva è definita all'art. 21 della L.R. 15/2013. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);

- f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.
2. La relazione di cui al comma 1 dovrà contenere: - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto; - le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici; - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e del RUE
- .

## ALLEGATO 1. CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC

### INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE

IUC n. – località .....

*(Schema suscettibile di modificazioni in relazione alle peculiarità dell'intervento)*

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di ..... e ..... per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato IUC ..... in ....., località .....

#### REPUBBLICA ITALIANA

l'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., ....., innanzi a me ..... Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in ..... sono presenti i signori:

- ....., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la carica in ..... che interviene al presente atto non in proprio, ma quale ....., tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di ..... del ..... n. .... Prot. n. .... e quindi in nome e per conto del COMUNE DI ....., con sede in .....1, Codice Fiscale ....., in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- \_\_\_\_\_, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario delle aree interessate.

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

#### PREMETTONO

- che detta area perimetrata come IUC \_\_\_ è disciplinata dal RUE vigente all'art \_\_\_;
- che il \_\_\_\_\_ di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato al Comune di ..... una domanda in data \_\_\_\_\_ registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, intesa ad ottenere l'approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato relativo a terreni di sua proprietà siti a ....., località \_\_\_\_\_, secondo un progetto a firma di \_\_\_\_\_;
- che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data \_\_\_\_\_, registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_, il progetto di Intervento Unitario Convenzionato contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;

- (oppure) che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data \_\_\_\_\_, registrata al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_, il progetto di Intervento Unitario Convenzionato contenente il progetto delle opere in carico al soggetto attuatore stesso, necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico, e delle opere edilizie di livello adeguato per il rilascio dei relativi permessi di costruire.
- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 2.2.4 Parte III, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC
- che sul progetto di Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:
  1. favorevole della CQAP in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  2. favorevole dell'Azienda USL in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  3. favorevole dell'Arpa in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  5. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  6. favorevole della..... in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  7. favorevole del Consorzio di Bonifica in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
- che con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il progetto di Intervento Unitario Convenzionato è stato approvato dalla Giunta Comunale;
- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di ....., quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

Tav. 1 \_\_\_\_\_ Tav. 2 \_\_\_\_\_ Tav. 3 \_\_\_\_\_  
Tav. 4 \_\_\_\_\_ Tav. 5 \_\_\_\_\_ Tav. 6 \_\_\_\_\_  
Tav. 7 \_\_\_\_\_ Tav. 8 \_\_\_\_\_ Tav. 9 \_\_\_\_\_  
Tav. 10 \_\_\_\_\_

Planimetria segnaletica stradale

Relazione illustrativa

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

N.T.A. Prescrizioni tecniche

Relazione geologica e geotecnica

Documento Previsionale di Clima Acustico

Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC \_\_\_\_.

#### Articolo 1

#### OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto approvato dalla Giunta Comunale, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq \_\_\_\_, e identificata nel RUE vigente come IUC \_\_\_\_ di cui all'art. \_\_\_\_ del RUE.

#### Articolo 2

#### BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC \_\_\_\_ ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di ..... al Foglio \_\_\_\_, mappali \_\_\_\_, per una superficie complessiva pari a mq. \_\_\_\_\_.

#### Articolo 3

#### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie territoriale	ST = _____ mq
Usi previsti	_____
Potenzialità edificatorie per i diversi usi	SU = _____ mq
Prescrizioni particolari	_____
Contributo di sostenibilità	_____
Costituito da:	
- Cessione gratuita di aree per dotazioni	ST = _____ mq.
- Opere da realizzare per la sostenibilità	_____
Modalità e tempi di attuazione dell'intervento	_____
Garanzie	_____

Le destinazioni sopra specificate rispettano i contenuti del RUE vigente e sono riportate nell'elaborato grafico \_\_\_\_\_ che rappresenta il riferimento per la redazione dei frazionamenti catastali.



Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 6.5.

#### Articolo 4

### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il progetto di Intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di \_\_\_\_\_ nelle aree che resteranno di uso privato.

In particolare \_\_\_\_\_ per una superficie utile complessiva Su = \_\_\_\_\_ mq così come individuato nella tavola \_\_\_\_\_, con destinazione d'uso \_\_\_\_\_ cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 31/02 e ss. mm. e ii.

La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle opere di cui al seguente art. 5 può essere contestuale alla presentazione del progetto dello IUC qualora sia completo della necessaria documentazione di livello progettuale adeguato.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere private oggetto del presente IUC potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione, ad avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 5 ed in particolare si intende subordinato a:

- rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 5, in caso di impegno alla realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore;
- versamento delle somme dovute al Comune di \_\_\_\_\_, in caso di monetizzazione
- cessione delle aree e altri impegni previsti a titolo di contributo di sostenibilità.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 laddove dovute verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii.. Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 5 laddove ne sia prevista la realizzazione.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme/relazione del presente Intervento Unitario Convenzionato.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione se indicati nel seguente art. 5.

#### Articolo 5

### ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

#### 5.1. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

a) cedere a titolo gratuito al Comune di ....., con le modalità indicate dal successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree per le opere elencate alla seguente lettera quale quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, per una superficie di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziate con colore/retino \_\_\_\_\_ nell'elaborato \_\_\_\_ ed individuate al Catasto Terreni di ....., nel foglio n. \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere previste nel progetto del presente IUC quali quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC così come individuate negli specifici elaborati:

1) ... \_\_\_\_\_ €

2) ... \_\_\_\_\_ €

3) ... \_\_\_\_\_ €

TOTALE importo aree e opere CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

\_\_\_\_\_ €

Il suddetto costo, basato esclusivamente su un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal progetto approvato di IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

c) cedere al Comune le opere realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

d) (oppure) versare importo pari a Euro \_\_\_\_\_ a favore del Comune di ..... quale contributo finalizzato a \_\_\_\_\_, contestualmente alla presente stipula (oppure) entro il \_\_\_\_\_.

e) (oppure) Il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le opere previste dall'IUC alla precedente lettera b) non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), individuate nella tav. \_\_\_\_\_. La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui al successivo art. ....

#### 5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) cedere a titolo gratuito al Comune di ....., con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziata nell'elaborato \_\_\_\_\_, ed individuate al Catasto Terreni di \_\_\_\_\_, nel foglio n. \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto del presente IUC, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 così come individuate negli specifici elaborati:

Opere di urbanizzazione interne all'area oggetto di intervento, ai sensi dell'articolo A-26, della legge regionale n. 20/2000:

- 1) costruzione delle strade, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica; \_\_\_\_\_ €
- 2) delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili; \_\_\_\_\_ €
- 3) realizzazione dei parcheggi pubblici; \_\_\_\_\_ €
- 4) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate; \_\_\_\_\_ €
- 5) realizzazione ed attrezzatura delle aree di verde pubblico, completo di sistema di irrigazione; \_\_\_\_\_ €
- 6) realizzazione dello spazio per la raccolta dei rifiuti solidi; \_\_\_\_\_ €
- 7) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imocchi per le singole immissioni; \_\_\_\_\_ €
- 8) costruzione della rete di illuminazione pubblica; \_\_\_\_\_ €
- 9) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia; \_\_\_\_\_ €
- 10) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni; \_\_\_\_\_ €
- 11) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile; \_\_\_\_\_ €
- 12) costruzione delle reti di distribuzione gas metano; \_\_\_\_\_ €

Opere di urbanizzazione esterne all'area oggetto di IUC, ai sensi dell'articolo A-26, comma 6, della legge regionale n. 20/2000:

- 13) ... \_\_\_\_\_ €
- 14) ... \_\_\_\_\_ €
- 15) ... \_\_\_\_\_ €

TOTALE opere interne + opere esterne U1 \_\_\_\_\_ €

Il suddetto costo, calcolato sulla base esclusivamente di un progetto di massima, viene indicato

solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dallo IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

c) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

d) (oppure) Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria per quanto da monetizzare, sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

e) (oppure) Il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le opere previste dall'IUC alla precedente lettera b) non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), individuate nella tav. \_\_\_\_\_. La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui al successivo art. ...;

### 5.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

### 5.4. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

.....

## Articolo 6

### REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### 6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro del lotto sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità.

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii..

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle eventuali lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di ....., oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico laddove previste, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

## 6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

É facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

### 6.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

### 6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune di ..... come da art. 8.6 della presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il seguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico, il Comune non prenderà in carico la manutenzione di tali opere se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. Le condizioni di attecchimento verranno verificate dall'Ufficio Tecnico comunale tramite sopralluoghi periodici da effettuarsi durante il periodo di attecchimento, mentre tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio. Entro i

successivi 60 giorni, dall'esito positivo della verifica, il Comune redigerà il collaudo delle opere a verde, e con approvazione dello stesso nei successivi 30 giorni, svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

#### 6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e della LR 24/2017 si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di ....., successivamente al collaudo di cui comma 4 e oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5 della presente convenzione.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di ..... come previsto a seguito del collaudo di cui comma 4, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

#### Articolo 7

#### GARANZIA FIDEJUSSORIA

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere viene consegnata a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore o del Consorzio, ove si costituisca, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, in coerenza con Delibera di Giunta comunale n. 90/2010.

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € \_\_\_\_\_ così ripartito:

- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all. 5 della presente convenzione;
- € \_\_\_\_\_ a garanzia dell'esecuzione delle opere a verde pubblico di cui all'art. 5;

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati. Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di ..... dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

La riduzione della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 6 della presente Convenzione.

#### Articolo 8

#### SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui alla legge regionale n. 31/2002.

#### Articolo 9

#### MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria laddove previste e la delimitazione dei lotti di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante all'IUC.

Solo nel caso in cui l'approvazione dello IUC non sia contestuale al rilascio del Permesso di Costruire delle opere private, non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita.

#### Articolo 10

#### DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione. (Se vi sono impegni specifici di mantenimento o gestionale indicare la durata specifica)

#### Articolo 11

#### TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali dell'IUC, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

#### Articolo 12

#### SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

#### Articolo 13

#### SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di



cessione delle opere di cui all'art. 5 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in ..... di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di ....., alla partita \_\_\_\_\_, come segue:

foglio \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 17.12.2010, la proprietà ha effettuato il versamento dei diritti di segreteria dovuti pari a con bollettino postale sul conto corrente n. 17264409 in data ....

- Euro 100,00 per la definizione di convenzioni connesse a titoli edilizi;
- Euro 300,00 euro per conferenze indette s specifica richiesta di privati,
- altro....
- oneri e diritti di segreteria connessi al titolo edilizio

(località)....., (data) .....