



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

### Normativa urbanistico-edilizia

#### Appendice:

- *Definizioni degli interventi edilizi*
- *Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia*
- *Documentazione necessaria per i titoli edilizi*
- *Glossario di definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio*
- *Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica*

**Sindaco**  
Belinda Gottardi

**Segretario Comunale**  
Dott. ssa Monica Tardella

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

#### PRIMA APPROVAZIONE

**Adozione:** delib. C.C. n. 24 del 25.03.2009

**Approvazione:** delib. C.C. n. 05 del 27.10.2010

**Aggiornamento settembre 2022**

<b>APPROVAZIONE</b>	<b>GRUPPO DI LAVORO</b>		
Adozione delib. C.C. n. 24 del 25.03.2009 Approvazione delib. C.C. n. 05 del 27.01.2010	<b>UFFICIO DI PIANO</b>	Arch. Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile Geom. Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl) Arch. Matteo Asioli Geom. Franco Lodi (Studio SIA)	
	<b>Per gli aspetti geologici-sismici</b>	Studio Viel & Associati	
	<b>Per gli aspetti informatici</b>	AMBITO srl – Pieve di Cento	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Alberto Caula Arch. Michele Saglioni	
<b>Variante 1/2011</b> Adozione delib. C.C. n. 61 del 29.11.2011 Approvazione delib. C.C. n. 23 del 06.06.2012	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Arch. Piero Vignali: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli Geom. Franco Lodi	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Alberto Caula Ing. Carmine Capone, Dott. Roberto Zanella, Arch. Maria Cristina Belotti, Arch. Elena Camera, Arch. Claudia Lodi, Arch. Isabella Natella, Sig.ra Claretta Ceneri, Sig.ra Carla Orsi	
	<b>Per gli aspetti geologici-sismici</b>	Studio Viel & Associati	
	<b>Per gli aspetti informatici</b>	AMBITO srl – Pieve di Cento	
<b>Variante 2/2012</b> Adozione delib. C.C. n. 51 del 09.12.2012 Approvazione delib. C.C. n. .... del .....	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Arch. Piero Vignali: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Alberto Caula Ing. Carmine Capone	
<b>Variante 3/2012</b> Adozione delib. C.C. n. 53 del 19.12.2012 Approvazione delib. C.C. n. 37 del 26.06.2013	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Arch. Piero Vignali: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Alberto Caula Ing. Carmine Capone	
<b>Variante 4/2014</b> Adozione delib. C.C. n. 27 del 08.04.2014 Approvazione delib. C.C. n. 47 del 30.07.2014	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>		
<b>Variante 5/2014</b> Variante mediante procedimento unico ex art. 8 DPR 160/2010 – Ambito M IN ITINERE	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Arch. Piero Vignali: Responsabile	
<b>Variante 6/2016</b> Adozione delib. C.C. n. 26 del 31.05.2016 Approvazione delib. C.C. n. 10 del 28/02/2017	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Carlo Mario Piacquadio	
<b>Variante 7/2016</b> Adozione delib. C.C. n. 54 del 20/12/2016 Approvazione delib. C.C. n.3. del 31/1/2018	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Carlo Mario Piacquadio Arch. Claudia Lodi	
<b>Variante 8/2016</b> Adozione delib. C.C. n. 55 del 20/12/2016 IN ITINERE	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Carlo Mario Piacquadio Arch. Claudia Lodi	
<b>Variante 9/2017</b> Adozione delib. C.C. n. 18 del 26/4/2017 Approvazione delib. C.C. n. 13 del 29/03/2018	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Ing. Carlo Mario Piacquadio Arch. Claudia Lodi Arch. Giovanni Panzieri	
<b>Variante 10/2018</b> Adozione delib. C.C. n. 22 del 30/04/2018 Approvazione delib. C.C. n. 66 del 31/10/2018	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Sabrina Guizzardi	
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Arch. Claudia Lodi Arch. Giovanni Panzieri	

<b>Variante 11/2019</b> Adozione delib. C.C. n. 20 del 10/04/2019 Approvazione delib. C.C. n. 44 del 25/09/2019	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile
		Arch. Elena Lazzari
		Geom. Sabrina Guizzardi
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Arch. Giovanni Panzieri
<b>Variante 12/2020</b> Adozione delib. C.C. n. 10 del 04/03/2020 Approvazione delib. C.C. n. 69 del 25/11/2020	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile
		Arch. Elena Lazzari
		Arch. Matteo Asili
		Geom. Sabrina Guizzardi
<b>Variante 13/2020</b> Adozione delib. C.C. n. 50 del 29/07/2020 Approvazione delib. C.C. n. 11 del 24/02/2021	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile
		Arch. Elena Lazzari
		Arch. Matteo Asili
		Geom. Sabrina Guizzardi
<b>Variante 14/2021</b> Adozione delib. C.C. n. 71 del 29/12/2021 Approvazione delib. C.C. n. 44 del 28/09/2022	<b>SERVIZIO URBANISTICA</b>	Ing. Antonio Peritore: Responsabile
		Arch. Elena Lazzari
		Arch. Matteo Asili
	<b>Per il Comune di Castel Maggiore</b>	Arch. Giovanni Panzieri
		Arch. Claudia Lodi

## “TAVOLA DI CORRISPONDENZA”

### TRA L'INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI ALL'ALLEGATO I ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 922/2017 E IL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

INDICE REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO		ARTICOLI DI CORRISPONDENZA REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO		NOTE DI RINVIO AD ALTRI ATTI O NORME SOVRAORDINATE
		ARTICOLO O ELABORATO	RUBRICA	
PARTE PRIMA	PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA			
	a) <i>Definizioni tecniche uniformi (di cui all'Allegato II del presente Atto regionale di coordinamento tecnico)</i>	Art. 2.1	Definizioni di termini del lessico urbanistico	Rinvio all'atto di coordinamento tecnico DAL 279/2010 (ora Allegato II dell'atto regionale di coordinamento tecnico approvato con DGR 922/2017))
		Art. 2.2	Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica	
		Art. 2.3	Definizione dei parametri ed indici urbanistici	
		Art. 2.4	Definizione dei parametri edilizi	
	b) <i>Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso</i>			Rinvio alla L.R. 15/2013
	c) <i>Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (di cui all'Allegato II del presente Atto regionale di coordinamento tecnico), che attengono:</i> <i>c1 - al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;</i> <i>c2 – ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:</i> <i>c2.1 – ai limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;</i> <i>c2.2 – ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);</i> <i>c2.3 – alle servitù militari;</i> <i>c2.4 – agli accessi stradali</i>			Rinvio alla L.R. 15/2013 e s.m. e i.
				Rinvio alla parte urbanistica delle norme del RUE
				Rinvio agli articoli corrispondenti delle norme di PSC e Tavola dei vincoli
		Art. 10.6	Passi carrai e ed uscita dalle autorimesse	
			Rinvio agli articoli corrispondenti delle norme di PSC e Tavola dei vincoli	
	c2.5 – <i>alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</i>			

	<i>c2.6 – ai siti contaminati;</i>	Art. 9.2	Norme per interventi edilizi in siti potenzialmente contaminati	
		9.2.1	<i>Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati</i>	
	<i>c3 – alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico e territoriale;</i>	Art. 21	Complessi di valore storico testimoniale	
	<i>c4 – alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti e impianti</i>			
<b>PARTE SECOND A</b>	<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>			
<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>			
<b>Capo I</b>	<b>SUE, SUAP e organismi consultivi</b>			
1	<i>La composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale</i>	Art. 3.1 3.1.1 Art. 3.2 3.2.1 3.2.2 3.2.3	SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive) <i>Definizione e compiti</i> Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio <i>Definizione e compiti</i> <i>Composizione e nomina</i> <i>Funzionamento</i>	
2	<i>Le modalità di gestione, anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale</i>	Art. 3.3	Altri organi competenti ad esprimere pareri	
3	<i>Le modalità di coordinamento con il SUAP</i>			
<b>Capo II</b>	<b>Altre procedure e adempimenti edilizi</b>			
1	<i>Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati</i>	Art. 4.5 4.5.8 4.5.9 Art. 4.6 4.6.5	Permesso di costruire (PdC) <i>Pubblicità del permesso di costruire</i> <i>Riesame del permesso di costruire</i> Segnalazione certificata di Inizio Attività <i>Pubblicità ai fini del riesame</i>	

2	Certificato di destinazione urbanistica	Art. 7.10	Certificato di destinazione urbanistica
3	Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	4.5.7	Decadenza ed effetti del permesso di costruire
4	Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	4.6.4	Durata dei termini, proroga e decadenza della SCIA
5	Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	Art. 7.8	Dichiarazione di inagibilità
		Art. 18.1	Realizzazione delle dotazioni territoriali
		Art. 18.2	Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali
		Art. 18.3	Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione
		18.3.1	Contributo di costruzione
		18.3.2	Quota di contributo per oneri di urbanizzazione
		18.3.3	Quota di contributo commisurato al costo di costruzione
		18.3.4	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione
		18.3.5	Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza
		18.3.6	Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione
6	Pareri preventivi	Art. 18.4	Convenzione tipo
		Art. 4.3	Valutazione Preventiva
		4.3.1	Definizione
		4.3.2	Elaborati da allegare alla richiesta di valutazione preventiva
		4.3.3	Rilascio e validità
		Art. 4.4	Preparare della Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio
7	Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	Art. 7.7	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni
8	Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio		
9	Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti		
10	Concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili		
<b>TITOLO II</b>	<b>DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>		
<b>Capo I</b>	<b>Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>		

1	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.	Art. 5.1	Comunicazione di inizio dei lavori	
2	Comunicazione di fine lavori	Art. 6.2	Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità	
3	Occupazione di suolo pubblico	Art. 10.9	Occupazione di suolo pubblico	
4	Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	Art. 9.2	Norme per interventi edilizi in siti potenzialmente contaminati	
		9.2.1	Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati	
<b>Capo II</b>	<b>Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>			
1	Principi generali dell'esecuzione dei lavori	Art. 5.2 Art. 5.3 Art. 5.4 Art. 5.5	Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico Vigilanza durante l'esecuzione delle opere Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti Varianti in corso d'opera	
2	Punti fissi di linea e di livello			
3	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	Art. 9.3	Norme generali e misure igieniche per i cantieri	
		9.3.1	Sicurezza nei cantieri	
4	Cartelli di cantiere	Art. 5.3, 3° c.	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	
5	Criteri da osservare per scavi e demolizioni	9.3.2	Difesa dalle polveri	
		9.3.3	Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta	
6	Misure di cantiere e eventuali tolleranze	Art. 6.9	Tolleranze costruttive	
7	Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	Art. 9.3	Norme generali e misure igieniche per i cantieri	
		9.3.1	Sicurezza nei cantieri	
		9.3.4	Misure igieniche nei cantieri edili	
		9.3.5	Inquinamento acustico nei cantieri edili	
		9.3.6	Condizione e salubrità del terreno	
8	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	Art. 5.6	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	
9	Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori			
<b>TITOLO III</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>			
<b>Capo I</b>	<b>Disciplina dell'oggetto edilizio</b>			
1	Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	Titolo II, Capo I	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	

		Art. 8.1	Disposizioni di carattere generale	
		Art. 8.2	Organismo edilizio e relazioni funzionali	
		Art. 8.3	Definizione delle componenti dell'organismo edilizio	
		8.3.1	Scomposizione dell'Organismo Edilizio	
		8.3.2	Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I) e parti comuni	
		8.3.3	Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali	
		8.3.4	Scomposizione dell'Organismo Edilizio componenti strutturali e tecnologiche	
		8.3.5	Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione	
		Art. 8.4	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
		8.4.1	Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
2	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo	Allegato	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
3	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	Allegato	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
4	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	Art. 18.3	Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	
		18.3.4	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	
5	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas-radon			
6	Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	Allegato	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
7	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")			
8	Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa			
<b>Capo II</b>	<b>Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b>			



1	Strade			
2	Portici			
3	Piste ciclabili			
4	Aree per parcheggio	Art. 36	Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi insediamenti	
5	Piazze e aree pedonalizzate			<i>N.B. L'articolo di corrispondenza del RUE era il 12.2 che , in sede di omogeneizzazione è stato cassato.</i>
6	Passaggi pedonali e marciapiedi			
7	Passi carrai ed uscite per autorimesse	Art. 10.6	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	
8	Chioschi/dehors su suolo pubblico	Art. 10.11	Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)	
		Art. 12.1	Elementi di qualità urbana	
		12.1.7	Edicole e chioschi	
9	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato	Art. 10.11	Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)	
10	Recinzioni	Art. 10.7	Recinzioni e muri di cinta	
11	Numerazione civica	Art. 11.5	Apposizione numerazione civica	
<b>Capo III</b>	<b>Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b>			
1	Aree verdi			<i>N.B. L'articolo di corrispondenza del RUE, per il verde pubblico, era il 12.3 che , in sede di omogeneizzazione, è stato cassato. Si rimanda al Regolamento comunale del Verde pubblico e privato.</i>
		Art. 13	Verde privato	<i>Vedi anche Regolamento comunale del Verde pubblico e privato)</i>
2	Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale			<i>N.B. L'articolo di corrispondenza del RUE, per il verde pubblico, era il 12.3 che , in sede di omogeneizzazione è stato cassato. Si rimanda al Regolamento</i>

				<i>comunale del Verde pubblico e privato.</i>
3	<i>Orti urbani</i>			
4	<i>Parchi e percorsi in territorio rurale</i>			
5	<i>Sentieri</i>			
6	<i>Tutela del suolo e del sottosuolo</i>	Art. 9.4	Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni	
		9.4.5	<i>Acque reflue</i>	
		9.4.6	<i>Acque superficiali e sotterranee</i>	
		Art. 10.2	Prescrizioni di carattere idraulico	
<b>Capo IV</b>	<b>Infrastrutture e reti tecnologiche</b>			
1	<i>Approvvigionamento idrico</i>			
2	<i>Depurazione e smaltimento delle acque</i>			
3	<i>Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati</i>			
4	<i>Distribuzione dell'energia elettrica</i>			
5	<i>Distribuzione del gas</i>			
6	<i>Ricarica di veicoli elettrici</i>	Art. 10.13	<i>Ricarica di veicoli elettrici</i>	<i>N.B. Solo per i Comuni che hanno adottato variante al RUE di omogeneizzazione (escluso Argelato)</i>
7	<i>Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento</i>	Art. 42	Diposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F:E:R)	
Art. 8	<i>Telecomunicazioni</i>	Art. 39	Impianti fissi di telefonia mobile	
<b>Capo V</b>	<b>Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b>			
1	<i>Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi</i>	Art. 7.7	Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	
2	<i>Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio</i>	Art. 11.1	Facciate degli edifici ed elementi di pregio	
3	<i>Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali</i>	Art. 11.2	Elementi aggettanti su spazi pubblici	
4	<i>Allineamenti</i>	Art. 11.3	Allineamenti	
5	<i>Piano del colore</i>	Art. 12.4	Tinteggiature e colori	
6	<i>Coperture degli edifici</i>	Art. 11.4	Coperture, canali di gronda, pluviali	
7	<i>Illuminazione pubblica</i>	Art. 10.4	Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna	
8	<i>Griglie e intercapedini</i>			
9	<i>Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici</i>	Art. 11.7	Apparati tecnologici	
10	<i>Serramenti esterni degli edifici</i>			
11	<i>Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe</i>	Art. 11.6	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre,	

			tende, ecc..	
12	<i>Cartelloni pubblicitari</i>	Art. 11.6	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc..	
13	<i>Muri di cinta</i>	Art. 10.7	Recinzioni e muri di cinta	
14	<i>Beni culturali e edifici storici</i>	Art. 21	Complessi edilizi di valore storico testimoniale	
15	<i>Cimiteri monumentali e storici</i>			
16	<i>Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani</i>			
<b>Capo VI</b>	<b>Elementi costruttivi</b>			
1	<i>Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche</i>			
2	<i>Serre bioclimatiche</i>			
3	<i>Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici</i>			
4	<i>Coperture, canali di gronda e pluviali</i>	Art. 11.4	Coperture, canali di gronda, pluviali	
5	<i>Strade e passaggi privati e cortili</i>	Art. 10.6	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	
6	<i>Cavedi, pozzi luce e chiostrine</i>	Art. 10.5	Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	
7	<i>Intercapedini e griglie di areazione</i>			
8	<i>Recinzioni</i>	Art. 10.7	Recinzioni e muri di cinta	
9	<i>Materiali, tecniche costruttive degli edifici</i>			
10	<i>Disposizioni relative alle aree di pertinenza</i>			
11	<i>Piscine</i>	Art. 10.8	Piscine private	
12	<i>Altre opere di corredo agli edifici</i>			
<b>TITOLO IV</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITA URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>			
1	<i>Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio</i>	Art. 6.3	Verifica di conformità dell'opera eseguita	
2	<i>Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i>	Art. 5.3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	
3	<i>Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari</i>			
<b>TITOLO V</b>	<b>NORME TRANSITORIE</b>			
1	<i>Aggiornamento del regolamento edilizio</i>	Art. 1.11	Varianti al RUE – Testo coordinato	
		Art. 1.7	Titoli abilitativi già presentati e strumenti attuativi vigenti	
2	<i>Disposizioni transitorie</i>	Art. 1.8	Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	
		Art. 1.9	Salvaguardia del RUE	

**PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI 6**

<b>TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE</b>	<b>6</b>
CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE	6
Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE	6
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	6
Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE	6
Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	7
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC)	7
Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE	7
Art. 1.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti	8
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	8
Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE	8
Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE	8
Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato	8
CAPO II – DEFINIZIONI	10
Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico	10
Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica	10
Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici	10
Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi	10
Art. 2.5 - Definizioni per interventi in Ambito agricolo	11
Art. 2.6 - Definizione degli interventi	14
Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi	15

**PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA 23**

<b>TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO</b>	<b>23</b>
CAPO I – ORGANI	23
Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell’Edilizia e per le Attività Produttive)	23
Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	23
Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri	24
CAPO II – TITOLI ABILITATIVI	25
Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni	25
Art. 4.2 - Attività edilizia libera	25
Art. 4.3 - Valutazione Preventiva	25
Art. 4.4 - Preparare della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	25
Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC)	25
Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività	28
Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	29
CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI	30
Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori	30
Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico	30
Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	30
Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti	31
Art. 5.5 - Varianti in corso d'opera	31
Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	31
CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI	32
Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato	32
Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità	32
Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita	32
Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	32
Art. 6.5 - Attestato di prestazione energetica	32
Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità	32
Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale	32
Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio	32
Art. 6.9 - Tolleranze costruttive	32
Art. 6.10 – Assegnazione numeri civici	33
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI	34
Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare la SCIA e la CIL e documenti attestanti il titolo	34
Art. 7.2 - Cambio di intestazione (“voltura”)	34

Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato	35
Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	35
Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità	35
Art. 7.6 - Difformità edilizie minori	35
Art. 7.7 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	36
Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità	36
Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni	36
Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica	36
Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica	36
Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti	37
Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia	37
<b>TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI</b>	<b>38</b>
CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE	38
Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale	38
Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali	38
Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell’Organismo Edilizio	40
Art. 8.4 - Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	44
Art. 8.5 - Requisiti definiti da norme di settore	46
Art. 8.6 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull’ambiente e sulla salute	46
CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI	47
Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi	47
Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti potenzialmente contaminati	47
Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri	48
Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni	49
CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE	53
Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico	53
Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico	53
Art. 10.3 – Prescrizioni di carattere acustico	54
Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l’illuminazione esterna	55
Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	56
Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	56
Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta	56
Art. 10.8 – Piscine private	57
Art. 10.9 - Occupazione di suolo pubblico	57
Art. 10.10 – Prescrizioni generali sullo smaltimento degli aeriformi	57
Art. 10.11 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)	57
Art. 10.12 - Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors)	58
Art. 10.13 – Ricarica veicoli elettrici.	59
CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO E ALLA QUALITA’ URBANA	60
Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio	60
Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici	60
Art. 11.3 – Allineamenti	60
Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali	60
Art. 11.5 – Apposizione numerazione civica	61
Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.	61
Art. 11.7 - Apparati tecnologici	61
Art. 11.8 – Cancellotti e inferriate	61
Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana	63
Art. 12.2 - Tinteggiature e colori	64
Art. 13.1 - Verde privato	66
<b>PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI</b>	<b>67</b>
<b>TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE</b>	<b>67</b>
CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE	67
Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC	67
Art. 14.2 - Contenuti del PSC	67
Art. 14.3 - Elaborati costitutivi	67
Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio – Tavola dei vincoli – Scheda dei Vincoli	67
Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC	68
Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC	68

Art. 14.7 - Contenuti del POC	68
Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA	68
Art. 14.9 - Diritti edificatori	68
Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli espropriativi	69
CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	70
Art. 15.1 - Definizione	70
Art. 15.2 - Presentazione	70
Art. 15.3 - Contenuti dei PUA	70
Art. 15.4 - Documentazione allegata	70
Art. 15.5 - Approvazione	74
Art. 15.6 - Attuazione	74
CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.)	76
Art. 16.1 - Definizione	76
Art. 16.2 - Presentazione	76
Art. 16.3 - Documentazione allegata	76
Art. 16.4 - Approvazione	77
Art. 16.5 - Attuazione	77
CAPO IV – PROGETTI UNITARI (P.U.) E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)	78
Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati	78
Art. 17.2 - Progetto Unitario nell'ambito rurale – “Corti agricole”	78
CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	80
Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali	80
Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	81
Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	81
Art. 18.4 - Convenzione tipo	82
<b>TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI</b>	<b>83</b>
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	83
Art. 19 – Le Reti Ecologiche	83
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE	85
Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche	85
Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale	88
<b>TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO</b>	<b>102</b>
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	102
Art. 22 – Centro Storico	102
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)	104
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)	107
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)	109
Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)	116
Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ed insediamenti in territorio extraurbano	122
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	126
Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)	126
Art. 29 – Ambiti produttivi comunali da qualificare (ASP-C-R)	129
Art. 30 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)	130
Art. 31 – Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA)	133
CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE TERZIARIE-DIREZIONALI	135
Art. 32 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)	135
CAPO IV - AMBITI RURALI	141
Art. 33 – Norme di carattere generale	141
Art. 34 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	143
Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese	152
CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	160
Art. 36.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	160
Art. 36.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali	161
Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	161
Art. 37 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi	165

<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE</b>	<b>171</b>
Art. 38 – Urbanistica Commerciale	171
Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti	177
Art. 40 – Impianti fissi di telefonia mobile	178
Art. 41 – Impianti per l'emittenza radiotelevisiva	179
Art. 42 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare	180
Art. 43 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento	181
Art. 44 – Disposizioni particolari per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER)	182
<b>ALLEGATO 1</b>	<b>183</b>
TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI SCHEDATI	183
<b>ALLEGATO 2</b>	<b>184</b>
ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO	184
<b>ALLEGATO 3</b>	<b>195</b>
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE	195
<b>ALLEGATO 4</b>	<b>210</b>
SCHEDE PROGETTUALI	210
<b>APPENDICE</b>	<b>228</b>
<b>APPENDICE 1.1</b> DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI	229
<b>APPENDICE 1.2</b> SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI	230
<b>APPENDICE 2)</b>	235
DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA	235
<b>APPENDICE 3)</b> DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	238
<b>APPENDICE 4)</b> GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI	239
NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO	239
<b>APPENDICE 5)</b> CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA	248
(TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE	248

## **PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE**

#### **CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE**

##### **Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della [L.R. 20/2000](#)<sup>1</sup> e contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC).
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina:
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nel centro storico sia negli ambiti consolidati sia in quelli da riqualificare;
  - gli interventi negli ambiti specializzati per le attività produttive esistenti;
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio contiene inoltre:
  - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - gli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le costruzioni, ivi compresi quelli igienici di particolare interesse edilizio.;
  - gli obiettivi prestazionali relativi alla componente energia e qualità ambientale delle costruzioni;
  - i criteri ed i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili anche secondo quanto indicato dal PSC;
4. 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. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE e le successive varianti, assumono 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.

##### **Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori o realizzati con attività edilizia libera, qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - a) l'intervento rientra nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - b) l'intervento è previsto in un PUA o in un POC avente valore di PUA in vigore, con relativa convenzione urbanistica già sottoscritta;
  - c) l'intervento è conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli

---

<sup>1</sup> L.R. 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (BUR n. 52 del 27 marzo 2000)



- previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- d) l'area di intervento è servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti intermini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC, di POC e di PUA.

#### Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE e delle successive varianti, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute assumendo pertanto piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
2. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigenti.

#### Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC)

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare secondo quanto previsto dall'art. 20 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. "Semplificazione della disciplina edilizia".
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

#### Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il presente RUE è composto da:

Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I: Funzioni del RUE

Parte II: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

Titolo I: Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbani

Parte III: DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

Titolo I: Strumenti di pianificazione urbanistica comunale

Titolo II: Sistemi condizionanti il territorio

Titolo III: Sistemi strutturanti il territorio

Titolo IV: Disciplina del commercio in sede fissa – Urbanistica commerciale, distributori carburanti, impianti fissi di telefonia mobile

APPENDICE:

- Specificazioni riguardanti gli interventi edilizi di cui alla [L.R. 15/2013](#) e definizioni di ulteriori interventi
- Specificazioni riguardanti il computo delle superfici
- Specificazioni di definizioni e termini in materia urbanistica ed edilizia

ALLEGATO

Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 - n° 24 tavolette scala 1/5000 - Disciplina territorio extraurbano

Tavola 2 - n° 28 tavolette scala 1/2500 - Disciplina territorio urbanizzato

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.

3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
4. Per la precisa definizione dei limiti cartografici, ai fini del computo delle superfici delle zone o della localizzazione degli elementi propri del RUE, si dovrà fare riferimento, in ordine di priorità:
  - alla rappresentazione catastale laddove sovrapponibile, con buona approssimazione, ai limiti stessi;
  - agli elementi fisici desumibili dalla base cartografica (Carta Tecnica Regionale o vettoriale), la quale non costituisce, tuttavia, certificazione dello stato reale dei luoghi, che dovrà comunque essere determinato sulla base di rilievi topografici in sito;
  - in assenza di riferimenti catastali o elementi fisici, ad un rilievo topografico della zona interessata, sulla base delle misure riferite alla mediana dei segni grafici che delimitano gli ambiti o i comparti.

#### **Art. 1.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti**

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati, le richieste di rilascio, le DIA o le SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, e delle successive varianti, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (nonché i PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e gli altri accordi come atti unilaterali, progetti unitari convenzionati sottoscritti e stipulati, accordi ex Art. 18 [L.R. 20/2000](#)) approvati, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, e delle successive varianti rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dagli atti medesimi (come meglio precisato al paragrafo 5 del successivo art. 24 relativo agli ambiti AUC-B).

#### **Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica a essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE o sue varianti, o essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE**

1. In materia di salvaguardia del RUE si applica la disciplina legislativa vigente.

#### **Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE**

1. Il presente RUE e le relative varianti entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'Art. 33, comma 3, della [L.R. 20/2000](#).
2. I procedimenti esclusi dalla disciplina di salvaguardia ai sensi del precedente art. 1.9, comma 3, lettera a) e b) che non siano conclusi entro la data di entrata in vigore del RUE si concludono secondo la disciplina previgente.

#### **Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato**

1. Le prescrizioni del presente RUE possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a) variante complessiva o specifica al presente RUE;
  - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'Art. 33 della [L.R. 20/2000](#);
  - c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC;
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE o di recepimento di norme od atti di coordinamento regionali, è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le norme oggetto di modifica.
3. Le modifiche alle seguenti parti non costituiscono variante al RUE:

APPENDICE:

  - - Specificazioni riguardanti gli interventi edilizi di cui alla [L.R. 15/2013](#) e definizioni di ulteriori

- interventi
- = Specificazioni riguardanti il computo delle superfici
- - Specificazioni di definizioni e termini in materia urbanistica ed edilizia

ALLEGATO: Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie.

4. Non costituisce altresì variante al RUE il recepimento dei contenuti degli atti regionali di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, comma 2, della [L.R. 15/2013](#) e s.m. e i. "Semplificazione della disciplina edilizia".

Tali modifiche sono approvate con deliberazione del dal Consiglio Comunale.

5. L'allegato "Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie" non è da considerare parte integrante del RUE essendo soggetto a modifiche ed aggiornamenti da approvare con apposito procedimento non costituente variante al RUE.

## CAPO II – DEFINIZIONI

### Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico

1. Ai fini della definizione dei termini del “lessico urbanistico” è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr., nonché nel *“Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio”* riportato in Appendice 4.1.

### Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica

1. Ai fini della definizione dei “termini edilizi ed in materia energetica” è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr., nonché nel *“Glossario di ulteriori definizioni e termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio”* riportato in Appendice 4.2 e 4.3.

### Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici

Ai fini della definizione dei parametri ed indici urbanistici è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr.

### Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi

Ai fini della definizione dei parametri edilizi è fatto riferimento all’*“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”* approvato con [D.A.L. 279/2010](#), e succ. mod. ed integr.

## **Art. 2.5 - Definizioni per interventi in Ambito agricolo**

### **Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica**

Per le definizioni vedi appendice n. 4.1.

- ⚡ Ai fini della determinazione della capacità edificatoria per gli interventi ammessi in zona agricola si considerano i corpi aziendali ricadenti sul territorio comunale (sia in affitto che in proprietà).

### **Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

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

### **Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)**

1. Ai fini della definizione di "Imprenditore Agricolo" è fatto riferimento all'art. 2135 del [Codice Civile](#), come sostituito dall'art. 1 del [D.Lgs. 228/2001](#) e s.m.i.
2. Ai fini della definizione di "Imprenditore Agricolo Professionale" è fatto riferimento all'art. 1 del [D.Lgs 99/2004](#) e s.m.i.
3. La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Città Metropolitana di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda. .

### **Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto**

1. Ai fini della definizione di "Coltivatore Diretto" è fatto riferimento all'art. 31 della [L. 590/1965](#) e s.m.i. "*Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice*".
2. La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla Città Metropolitana di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

### **Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo**

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

### **Art. 2.5.6 - Centro aziendale**

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

### **Art. 2.5.7 - Serra aziendale (Cassato)**

### **Art. 2.5.8 - Serra di tipo industriale (Cassato)**

### **Art. 2.5.9 - Serra fissa**

1. Si intende la costruzione stabile ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alla coltivazione di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente; non vengono assimilate alle serre i (tunnel stagionali"

### **Art. 2.5.10 - Allevamento domestico**

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

### **Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale**

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti (40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU).

**Art. 2.5.12 - Allevamento industriale**

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente.

**Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)**

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

BOVINI:

- Vacche.....	1,00	U.G.B.
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" " "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi .....	0,25	" " "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno .....	0,35	" " "
- Da 1 anno a meno di 2 anni:		
a) maschi		
- da riproduzione .....	0,60	" " "
- da macello .....	0,70	" " "
b) femmine		
- da allevamento .....	0,60	" " "
- da macello .....	0,70	" " "
- Di 2 anni e più		
a) maschi		
- da riproduzione .....	0,70	" " "
- da macello .....	0,90	" " "
b) femmine		
- manze da allevamento .....	0,80	" " "
- manze da macello .....	0,90	" " "

OVINI:

- pecore .....	0,10	" " "
- agnelli, agnelloni, montone, castrati .....	0,10	" " "

CAPRINI:

- capre .....	0,10	" " "
- capretti, caprettoni, becchi .....	0,10	" " "

EQUINI:

- cavalli .....	0,75	" " "
- asini, muli, bardotti .....	0,75	" " "

SUINI:

- Di peso inferiore a 20 Kg .....	0,027	" " "
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg .....	0,200	" " "
- Da 50 e più		
a) verri .....	0,400	" " "
b) scrofe .....	0,500	" " "
c) da macello:		
- da 50 Kg a meno di 80 Kg .....	0,250	" " "
- da 80 Kg e più .....	0,300	" " "

CONIGLI:

- fattrici .....	0,020	" " "
- altri conigli .....	0,010	" " "

AVICOLI:

- polli da carne .....	0,007	" " "
- galline da uova .....	0,017	" " "
- tacchini, galline, faraone anate, oche .....	0,030	" " "

**Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Per Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda secondo quanto indicato dall'art. 2 della "Modulistica-tipo per l'attestazione della sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 11.5 delle Norme del [PTCP](#) per gli interventi nel territorio rurale definiti "significativi" dagli strumenti urbanistici comunali" approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 572 del 11/11/2008 (vedi contenuti del PRA all'Art.16.1 e seguenti) Il PRA non può comunque costituire o prevedere deroga allo strumento urbanistico vigente.
2. Ai soli fini della dimostrazione della produttività dell'azienda, da dimostrare mediante il Piano di Riconversione e Ammodernamento aziendale, è possibile considerare corpi aziendali (in proprietà o in affitto), anche ricadenti in comuni confinanti.

**Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole**

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte del titolare dell'azienda agricola, in merito ai contenuti del Programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti dallo strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso degli edifici esistenti ed in previsione, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata (vedi Art. A-21, comma 3, [L.R. 20/2000](#)).
3. L'atto, debitamente registrato e trascritto nel Pubblico Registro Immobiliare, viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, e ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati.

**Art. 2.6 - Definizione degli interventi**

Vedasi allegato alla [L.R. 15/2013](#) *“Semplificazione della disciplina edilizia”*.



## Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

### Art. 2.7.1 - Disciplina generale

1. E' definita destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di usi o funzioni ammessi dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.  
Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, mentre si definisce complementare, o secondaria, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
3. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici (a tal fine si intendono "compatibili" quegli usi che, pur non costituendo la prevalenza nell'ambito di riferimento, sono considerati valida integrazione ai fini di configurare una piena funzionalità urbanistica all'ambito stesso);
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione a specificazione delle determinazioni regionali in materia che comunque rimangono prevalenti.

### Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

#### FUNZIONE ABITATIVA

##### UA1 - Residenza

Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché l'attività di affittacamere.

##### UA2 - Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati.

#### FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

##### UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

##### UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali

Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

##### UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.

##### UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.

- UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari  
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.
- UC6 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari  
Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq.
- UC7 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari  
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq.
- UC8 - Attività commerciali al dettaglio –Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto  
Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 2.500 mq.
- UC9 - Attività commerciali al dettaglio –Grandi strutture di vendita del settore non alimentare  
Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 2.500 mq.  
Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.
- UC10 - omissis
- UC11 – Distribuzione carburanti per uso autotrazione  
Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Art. 1 del [D.Lgs 32/1998](#) e delle norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti vigenti, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande  
- Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della [L. 287/91](#), (Art. 5, lettere a), b) e d), della [L.R. 14/2003](#) e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 *“Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'Art. 4, comma 2 della [L.R. 14/2003](#)”*.
- UC12/B – Sale giochi – Sale scommesse  
Sale giochi, Sale scommesse (punti SNAI, poker, bingo, ecc.), di cui agli articoli 86, 88 e 110 del TULPS (R.D. 773/1931) (vedi anche Regolamento dell'Unione Reno Galliera approvato con delibera del Consiglio n. 12 del 19.7.2010, modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio n. 9/2014).
- UC13 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali  
Attività Svolte ai sensi del Titolo X del D.Lgs 114/98 e della L.R. 12/99 e s.m.
- UC14 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli  
Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa comprese pasticcerie, gelaterie a carattere laboratoriale senza somministrazione di alimenti.
- UC15 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli  
Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.

UC16 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato

Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- a) attività non soggetta al rilascio del "Certificato di Prevenzione Incendi" ai sensi dell'elenco di cui al DM Interno 16/2/1982 e s.m.i.;
- b) assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- c) assenza di emissioni di radiazioni;
- d) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi III (Aree di tipo misto);
- e) produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata o comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- f) emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i requisiti di qualità definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- g) emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che, inoltre, non creino disturbo alla popolazione;
- h) fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
- i) assenza di emissioni da sostanze cancerogene;
- j) assenza di attività lavorative in orario notturno.

UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc..

Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse dal luogo di produzione .

UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.

Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, atelier, spazi mostra delle singole attività.

UC19 – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

- a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
- b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);

UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:

- a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone
- b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classe IV (Aree di intensa attività umana);

UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo

Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori senza limitazioni.

UC22 – Attività di servizio – Attività socio-sanitarie e sanitarie

UC22/A – Attività di servizio – Attività socio-sanitarie di tipo residenziale

Strutture socio-sanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale, a ciclo continuativo o diurno (case di riposi, case protette, centri diurni, case famiglia, comunità alloggio, case albergo, residenze sanitarie assistenziali (RSA), residenze sociali assistite, ecc.)

UC22/B – Attività di servizio – Attività sanitarie

Strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime di ricovero ospedaliero a ciclo continuativo (ospedali e case di cura), ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse.

UC23 – Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro

Parcheggi privati non pertinenti e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile

Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

UC25 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso

Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

UC26 – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici

Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

UC27 – Servizi sociali di base – Istruzione superiore

Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.

UC28 – Servizi sociali di base – Attività di Svago, riposo, esercizio sportivo

Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori

## **FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo e spacci aziendali.

Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

UP4 - Attività di allevamento industriale

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività zootecniche industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici aziendali (uso UE3).

**UP5 - Attività estrattive**

Attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

**UP6/A - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami**

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)

**UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti**

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomassa.

**UP7 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica e commercio elettronico**

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica, commercio elettronico (e-commerce); piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti

**UP8 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi**

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

**UP9 - Attività manifatturiere artigianali a carattere laboratoriale a tecnologia avanzata e terziario connesso.**

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze delle attività produttive artigianali laboratoriali a tecnologia avanzata, montaggio ed assemblaggio di prodotti ed apparecchiature per attività specialistiche, attività commerciali e terziarie ad esse correlate e/o connesse.

## **FUNZIONI AGRICOLE**

**UE1 - Residenza di Imprenditori Agricoli Professionali e relative pertinenze**

Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività.

**UE2 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature**

Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine e attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

**UE3 - Attività di allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale**

Attività connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e Svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili).

Si definiscono attività zootecniche aziendali quelle che non superano i seguenti parametri:

- 50 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi;
- 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi;
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 60 40 q.li di peso vivo per Ha.

- UE4 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola  
Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.
- UE5 - Coltivazioni in serre fisse  
Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche
- UE6 - Attività agrituristiche  
Attività agrituristiche ai sensi della [L.R. 4/2009](#).
- UE7 - Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi  
Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- UE8 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali  
Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.
- UE9 – Attività di Farmers' Market  
Attività di vendita al dettaglio gestita direttamente da imprenditori agricoli professionali, singoli od associati, di prodotti agricoli provenienti in misura prevalente dalle rispettive aziende, o prodotti derivati ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cfr. Art. 4 [D.Lgs. 228/2001](#) e Art. 1, comma 1065, L. 296/2006).
- UE10 – Infrastrutture tecniche correlate all'attività agricola  
Strade poderali ed interpoderali, canalizzazioni irrigue e di deflusso delle acque, drenaggi, opere e manufatti di derivazione, sistemazione e regimentazione idraulica e di tutela idrogeologica.

## **FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO**

- UL1 - Attività ricettive alberghiere  
Alberghi e Residenze turistico alberghiere come definite dalla legislazione in materia. (Cfr. [L.R. 16/2004](#), art. 4, comma 6)  
Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari
- UL2 - Strutture ricettive extralberghiere (Cfr. [L.R. 16/2004](#), art. 4, comma 8)  
Colonie, case e appartamenti per ferie, affittacamere, attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed & breakfast)<sup>2</sup>, foresterie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari
- UL3 – Strutture ricettive all'aria aperta (Cfr. [L.R. 16/2004](#), art. 4, comma 7)  
Campeggi e villaggi turistici

## **FUNZIONI SPECIALI**

- US1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Infrastrutture per la mobilità veicolare  
Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo e/o di protezione stradale, piste ciclabili, percorsi pedonali.

<sup>2</sup> Cfr. art. 13 della L.R. n. 16 del 28 luglio 2004 (BUR n. 102 del 28/7/2004)

- US2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Parcheggi pubblici in sede propria  
Autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.
- US3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili  
Aree per il soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, aree di sosta per popolazioni nomadi.
- US4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.  
Aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- US5 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Impianti  
Tutti gli impianti che alimentano o ai quali fanno capo le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico.
- US6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Reti  
Tutti le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti.
- US7 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Attrezzature cimiteriali  
Edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- US8 - Attrezzature per la difesa e la vigilanza  
Edifici e aree connessi alle installazioni per la difesa dei cittadini e del territorio, compresi gli istituti di prevenzione e di pena. In particolare comprendono stazioni dei Carabinieri, della Guardia di finanza e della Polizia.
- US9 - Opere per la tutela idrogeologica  
Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica
- US10 – Impianti industriali per la generazione energetica da fonti rinnovabili  
Comprendono impianti per la generazione energetica da fonti rinnovabili per uso industriale (produzione per la vendita di energia), non integrati ad edifici od a strutture edilizie, ma aventi propria autonomia strutturale e funzionale.

1. Ai fini della compatibilità e (ammissibilità) urbanistica degli interventi negli ambiti territoriali definiti dal presente RUE, gli usi non esplicitamente ricompresi nell'elenco di cui al presente articolo, vanno comunque ricondotti, in via analogica, al medesimo elenco, prendendo a riferimento il carico urbanistico e le dotazioni territoriali richieste per l'uso stesso, ai sensi dei provvedimenti regionali e comunali.

### **Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime**

1. La destinazione d'uso legittima di un edificio od unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo titolo abilitativo in materia edilizia (licenza, concessione, autorizzazione, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività, permesso di costruire) rilasciato o asseverato ai sensi di legge. In assenza o nella indeterminazione della stessa, la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; in caso di assenza dichiarata degli elementi di cui sopra, la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.
2. Si considera in essere l'uso UE1 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), per quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lettera a) del [D.P.R. 380/2001](#)<sup>3</sup> in virtù dei requisiti

<sup>3</sup> D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n. 245 del 20/10/2001).

soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

3. Per gli immobili censiti catastalmente come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui ai precedenti commi 1 e 2, si considera in essere l'uso UE1, UE2, o UE3 in relazione alla tipologia originaria dell'immobile

**Art. 2.7.4 – Superfici esistenti**

1. Sono considerate "esistenti", le superfici realizzate, in corso di realizzazione e legittimate sulla base di provvedimenti abilitativi rilasciati alla data di adozione del RUE ed i cui termini di validità siano ancora vigenti.

**Art. 2.7.5 – Edifici esistenti e legittimi**

1. Sono considerati legittimi gli edifici conformi ai rispettivi titoli abilitativi rilasciati o depositati.
2. Sono da considerarsi legittimi gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della [L. 1150/1942](#)), la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40).

Sono, altresì, da considerarsi legittimi gli edifici realizzati tra il 17/8/1942 ed il 01/09/1967, data di entrata in vigore della legge 765/1967, realizzati all'esterno dei centri abitati, la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale originaria o da altri documenti probatori.

**Art. 2.7.6 – Lotti liberi**

1. Sono considerati "liberi" i lotti non edificati prima dell'adozione del RUE, nonché quelli frazionati successivamente purchè rispondenti alle regole definite ambito per ambito.
2. Si considerano altresì lotti liberi quelli derivanti dalla demolizione totale senza ricostruzione di un edificio esistente



## **PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO**

#### **CAPO I – ORGANI**

##### **Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)**

###### **Art. 3.1.1 - Definizione e compiti**

1. Ai fini della gestione dei procedimenti relativi alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono istituiti lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive, al quale è affidata la responsabilità dei procedimenti di carattere urbanistico, edilizio ed ambientali.
2. Lo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi del [D.P.R. 160/2010](#), e s.m.i. è istituito a livello sovracomunale nell'ambito dell'Unione Reno Galliera.
3. Per la definizione ed i compiti dello Sportello Unico per l'Edilizia è fatto riferimento all'art. 4 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
4. Per la definizione ed i compiti dello Sportello Unico per le Attività Produttive è fatto riferimento all'art. 5 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
5. Ai fini di garantire, su tutto il territorio dell'Unione Reno Galliera, un'omogenea interpretazione delle normative ed univoche modalità procedurali, nonché per la definizione della modulistica relativa ai procedimenti edilizi, lo Sportello Unico per le Attività Produttive Associato e l'apposito Comitato tecnico di coordinamento fra i comuni, costituiscono gli organi di riferimento in materia.

##### **Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

###### **Art. 3.2.1 - Definizione e compiti**

1. Ai fini della definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è fatto riferimento all'art. 6 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. "*Semplificazione della disciplina edilizia*".

###### **Art. 3.2.2 - Composizione e nomina**

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da cinque tecnici, esterni all'amministrazione, di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali, scelti sulla base di curricula referenziati. Nel provvedimento di nomina la Giunta Comunale individua altresì il Presidente e il Vice Presidente fra i componenti tecnici di cui sopra.
2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
5. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
6. La Giunta comunale nomina un Segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento o suo delegato, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

###### **Art. 3.2.3 - Funzionamento**

1. La CQAP si riunisce indicativamente una volta al mese. La convocazione è inviata ai componenti. dallo Sportello Unico per l'Edilizia, sentito il Presidente. Le adunanze sono valide in prima convocazione se interviene almeno la metà dei componenti, tra cui il Presidente o il Vice Presidente. Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dallo Sportello Unico per l'Edilizia per le quali sia richiesto il parere della CQAP. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 60 gg. dalla data di avvio del procedimento. Decorso tale termine il responsabile del SUE prescinde da tale parere dandone atto nel provvedimento abilitativo e nel parere tecnico istruttorio.
3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere e per acquisire ulteriori elementi di valutazione, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della [L.241/1990](#)<sup>4</sup> e s. m. e i., per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP;
  - b) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista o la comunicazione della data del sopralluogo è inviata al progettista stesso ed alla proprietà dal responsabile del procedimento, con un preavviso di almeno 10 giorni. In caso di mancata presenza del progettista e/o della proprietà convocati, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può comunque chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
6. La CQAP esprime il proprio parere secondo le seguenti formulazioni:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con prescrizioni, osservazioni o suggerimenti;
  - parere contrario motivato;
  - parere sospensivo per carenza documentale, di elementi progettuali o per le motivazioni di cui al precedente comma 3.È valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente o del Vice Presidente.
7. I membri della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.
8. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti.
9. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQAP, le determinazioni conclusive del Responsabile del SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa sono immediatamente comunicate dal Responsabile medesimo al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento del provvedimento previsto dall'Art. 27 della [L.R. 15/2013](#).

### **Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri**

1. Secondo quanto previsto ai successivi articoli, ed in base alle caratteristiche degli edifici e degli interventi in progetto, sono chiamati ad esprimere il proprio parere gli organi competenti quali, a titolo esemplificativo:
  - Ausl: requisiti igienico sanitari;
  - Arpa: requisiti di prevenzione ambientale;
  - Soprintendenze: rispetto dell'interesse culturale, storico, artistico ed architettonico di edifici vincolati e dell'interesse archeologico di aree vincolate, secondo quanto previsto dal [D.Lgs. 42/2004](#);
  - Vigili del Fuoco: verifica della sicurezza in materia di prevenzione incendi;
  - Commissione di vigilanza: verifica della sicurezza in materia per i locali destinati a pubblico spettacolo;
  - Enti proprietari di Strade e Ferrovie;
  - Autorità di Bacino, Servizio tecnico Bacino del Reno, Enti di Gestione Acque Pubbliche e di Bonifica, Canale Emiliano-Romagnolo;
  - Gestore del Servizio Idrico Integrato;
  - Enti erogatori di servizi pubblici: verifica congruità e conformità sistema delle infrastrutture;
  - Servizi interni all'Amministrazione comunale (Polizia Municipale, Ambiente, Lavori Pubblici ecc.);
  - Gestore Servizio Idrico Integrato.

---

<sup>4</sup> L. 7 Agosto 1990 n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi (G.U. n. 192 del 18/8/1990).

## CAPO II – TITOLI ABILITATIVI

### **Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni**

1. Tutte le domande, le comunicazioni e le dichiarazioni necessarie per legge nell'ambito dei procedimenti amministrativi di seguito regolamentati, sono predisposte utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica in vigore. Le richieste sono tutte soggette al pagamento dei diritti di segreteria secondo specifica delibera di Giunta comunale.<sup>5</sup>

### **Art. 4.2 - Attività edilizia libera**

1. Ai fini della individuazione degli interventi attuati liberamente è fatto riferimento all'art. 7 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
2. Tutti gli interventi soggetti ad attività edilizia libera dovranno comunque essere inseriti in modo corretto nel contesto urbano ed installati nel rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia urbanistico-edilizia e con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica e privata ed essere realizzati nel rispetto del Codice Civile.
3. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice dei Beni Culturali, Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), od autorizzazioni di carattere condominiale.

### **Art. 4.3 - Valutazione Preventiva**

#### **Art. 4.3.1 - Definizione**

1. Ai fini della definizione relativa alla Valutazione preventiva è fatto riferimento all'art. 21 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i.

#### **Art. 4.3.2 – Elaborati da allegare alla richiesta di valutazione preventiva**

1. Alla richiesta devono essere obbligatoriamente allegati, i documenti a firma di un tecnico abilitato contenenti i principali parametri progettuali, secondo quanto riportato nella apposita modulistica unificata adottata dall'Unione Reno Galliera.

#### **Art. 4.3.3 – Rilascio e validità**

1. Ai fini del procedimento relativo alla Valutazione preventiva è fatto riferimento all'art. 21 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i.

### **Art. 4.4 - Preparare della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

1. È possibile richiedere da parte dei soggetti interessati, un preparare estetico-compositivo alla CQAP. La documentazione deve permettere ai componenti della CQAP di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta degli idonei titoli abilitativi di cui ai successivi articoli, non differiscano da quelli contenuti nel preparare e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in CQAP.
3. Il preparare è comunicato dallo Sportello unico al richiedente e al progettista, e conserva la propria validità per un anno.

### **Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC)**

#### **Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Ai fini della individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire, è fatto riferimento all'art. 17 della [L.R.](#)

---

<sup>5</sup>Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73 (G.U. n. 120 del 25/5/2010)

[15/2013](#) e s.m.i..

**Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione**

Vedasi [D.G.R. 993/2014](#) “Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, [L.R. 15/2013](#)).

**Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti - Rilascio del permesso di costruire**

Vedasi art. 18 della [L.R. 15/2013](#) “Semplificazione della disciplina edilizia” riguardante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

**Art. 4.5.4 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

Vedasi art. 19 della [L.R. 15/2013](#) riguardante il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e le caratteristiche ed efficacia del medesimo..

1. Il permesso di costruire viene rilasciato, con i relativi allegati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori.
2. Copia del permesso di costruire e dei relativi allegati, eventualmente in formato digitale, debbono essere conservati e consultabili presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo.

**Art. 4.5.5 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e della relativa convenzione urbanistica;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della CQ, se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
  - h) la salvaguardia dei diritti di terzi;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - j) l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - k) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ai sensi degli artt. 29, 30, 32, 33, 34 della [L.R. 15/2013](#), secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Ove necessario, può far parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione di cui all'Art. 33 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. o quella urbanistica, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima del rilascio dell'autorizzazione sismica o del deposito del progetto esecutivo strutturale, presso la Struttura Tecnica competente, ai sensi della legge 1086/71, del [DPR n. 380/2001](#) e s.m.i., della [L. 64/1974](#), del [D.M. 14/01/2008](#), della [L.R. 19/2008](#), della [D.G.R. 687/2011](#), della [D.G.R. 1373/2011](#)<sup>6</sup>;
  - di comunicare formalmente, mediante l'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi

<sup>6</sup> [L.R. 30 ottobre 2008 n. 19](#) “Norme per la riduzione del rischio sismico”;  
[D.G.R. 687/2011](#) “Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. n. 19/2008”  
[D.G.R. 1373/2011](#) “Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e dell'art. 4, comma 1 della L.R. 19/2008.

- del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere il modulo stesso.
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 e s.m.i. e al [D.Lgs. 192/2005](#), modificato dal [D.Lgs. 311/2006](#) (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella (cartello di cantiere) recante gli estremi della permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi dei relativi indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e relativi allegati;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici delle opere edilizie;
  - di concordare con lo Sportello Unico per l'Edilizia o per le attività produttive, o con l'Ufficio Tecnico comunale, le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - di ottemperare a quanto previsto ai commi 5 e 12 dell'art. 23 della [L.R. 15/2013](#), prima dell'utilizzo dell'immobile;
  - di comunicare alle autorità competenti l'inizio dei lavori di scavo ed eventuali ritrovamenti di interesse archeologico, storico od artistico.

#### **Art. 4.5.6 - Permesso di costruire in deroga**

1. Ai fini dell'individuazione dei presupposti e condizioni per il rilascio del permesso di costruire in deroga è fatto riferimento a quanto stabilito dall'art. 20 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. "*Semplificazione della disciplina edilizia*".
2. La deroga viene assentita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato previa istruttoria tecnica ed acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie, nonché del parere da parte della CQAP laddove necessario
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel [D.Lgs. 42/2004](#) (*Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*).

#### **Art. 4.5.7 - Decadenza ed effetti del permesso di costruire**

La decadenza del permesso di costruire ed i suoi effetti sono disciplinati dall'art. 19 della [L.R. 15/2013](#).

#### **Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire**

Ai fini della pubblicità del permesso di costruire è fatto riferimento all'art. 18, comma 8 e art. 27 della [L.R. 15/2013](#).

#### **Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire**

1. Ai sensi di quanto previsto all'art. 27 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. il procedimento di riesame del permesso di costruire è disciplinato da quanto di seguito riportato.
2. I soggetti interessati presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio possono richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso ai sensi dell'Art. 27 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i.
3. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di illegittimità indicati, richiede al SUE di provvedere al riesame del permesso di costruire. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'Art. 8 della [L. 241/1990](#) e s. m. e i..
4. A seguito della richiesta di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando:
  - a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
  - b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;

- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.

Il Sindaco nei successivi quindici giorni ed in base alle risultanze del riesame di cui sopra contesta al titolare del permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati assegnando agli stessi un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.

5. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, e comunque entro i successivi sessanta giorni, il Sindaco assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del permesso di costruire, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

#### **Art. 4.5.10 - Proroga dei termini**

Per la proroga dei termini di validità del permesso di costruire è fatto riferimento all'art. 19 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

#### **Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

##### **Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. Ai fini della individuazione degli interventi attuati liberamente è fatto riferimento all'art. 13 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

##### **Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti**

Vedasi [D.G.R. 993/2014](#) "Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, [L.R. 15/2013](#)).

##### **Art. 4.6.3 - Verifica del progetto - Procedimento**

Vedasi art. 14 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

##### **Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza**

Ai fini della durata, della proroga e della decadenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi effetti, è fatto riferimento agli artt. 15 e 16 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

##### **Art. 4.6.5 – Pubblicità ai fini del riesame**

Relativamente alla pubblicità finalizzata al riesame della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi effetti, è fatto riferimento all'art. 27 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

##### **Art. 4.6.6 – Opere soggette a SCIA in alternativa al Permesso di Costruire**

1. Restano assoggettate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo quanto previsto dall'art. 22 c. 3 del [D.P.R. 380/2001](#) ed art. 13 c. 2 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i., le opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento, i seguenti elementi:
- allineamenti planimetrici degli edifici;
  - altezza degli edifici;
  - edificabilità massima ammessa;
  - sagoma planivolumetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
  - tipologie degli edifici;
  - numero dei piani previsti;
  - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;

2. Il provvedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo contenente gli elementi planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi di cui al comma precedente, deve dare atto che i relativi interventi possono essere assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività anziché a Permesso di Costruire.
3. Sono altresì assoggettate a SCIA , le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse, presentato in sede di PUA, abbia le caratteristiche di “progetto esecutivo”, così come definito dall'art. 23 del [D.Lgs. 50/2016](#).

**Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

Vedasi articolo 10 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

## CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

Vedasi D.G.R. 993/2014 “Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013” e specifica modulistica predisposta dall’Unione Reno Galliera.

### Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi. Nei centri storici le recinzioni dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di permesso di costruire o di SCIA.
4. È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari. Le affissioni sulle recinzioni dei cantieri insistenti sulla privata proprietà sono vietate.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri e smaltiti in base al piano di allontanamento e recupero di cui all'Art. 9.3.3. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Comune separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e ipovedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,20, ove possibile, utilizzabile anche da parte dei portatori di diversa abilità.
7. Gli organi adibiti al controllo dell'attività edilizia che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti in ordine alla tenuta del cantiere, sono tenuti ad informare le autorità competenti, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

### Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello unico che Svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale, degli Uffici tecnici comunali e/o delle strutture sanitarie territoriali laddove previsto.
2. Il permesso di costruire ovvero la SCIA, comprensivi degli elaborati tecnici approvati firmati dal progettista, devono essere depositati in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile (cartello di cantiere) con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere, nonché del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza; per le manutenzioni straordinarie il formato minimo della tabella deve essere UNI A3; per gli altri interventi soggetti a SCIA/DIA: UNI A2; per gli interventi soggetti a permesso di costruire: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune, tramite gli organi preposti soprammenzionati, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.



5. Qualora i controlli accertassero la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'Art. 5.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente (cfr. [DPR 380/2001](#), [L.R. 15/2013](#), [L.R. 23/2004](#)<sup>7</sup>).
6. Qualora, in seguito all'esecuzione dei lavori, venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico od artistico, il titolare del titolo abilitativo deve informare il Comune e gli Enti competenti alla tutela, al fine di consentire l'attivazione degli stessi, e sospendere i lavori medesimi sino alla compiuta verifica.

#### **Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti**

Ai fini della disciplina delle variazioni essenziali, è fatto riferimento all'art. 14 bis della [L.R. 23/2004](#) e s.m.i.

#### **Art. 5.5 - Varianti in corso d'opera**

Ai fini della disciplina delle varianti in corso d'opera, è fatto riferimento all'art. 22 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i.

#### **Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Fermo restando quanto stabilito dall'Art. 18 delle NdA del PSC, il titolare del titolo abilitativo ad eseguire i lavori, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ai fini di valutare la necessità di indagini di accertamento archeologico preventivo.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al [D.Lgs. 42/2004](#) e delle leggi vigenti in materia.

---

<sup>7</sup> L.R. 23 ottobre 2004 n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'Art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modifiche, dalla L. 24 novembre 2003 n. 326" (BUR n. 143 del 22/10/2004).

## CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI

### **Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato**

Il presente articolo si intende cassato, essendo stato abrogato l'art. 24 della [L.R. 15/2013](#) dall'art. 52 della [L.R. 28/2013](#).

### **Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità**

Per la disciplina della comunicazione di fine lavori e la domanda di Certificato di conformità edilizia ed agibilità è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. ed alla [D.G.R. 993/2014](#) "Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, [L.R. 15/2013](#))".

### **Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita**

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite vedasi art. 23 della [L.R. 15/2013](#) ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 [L.R. 15/2013](#) sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)", od al provvedimento comunale.

### **Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità**

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#) ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 [L.R. 15/2013](#) sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)".

### **Art. 6.5 - Attestato di prestazione energetica**

Ai fini dell'attestato di prestazione energetica è fatto riferimento al [D.Lgs. 192/2005](#) e succ. modif. e integr., e all'Atto di coordinamento regionale [D.A.L. 156/2008](#) e s. m. e i., come modificata ed integrata con [D.G.R. 967/2015](#) e [D.G.R. 1275/2015](#).

### **Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

Ai fini dell'attestazione della conformità è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#).

### **Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale**

Ai fini della procedura per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è fatto riferimento all'artt. 23 e 25 della [L.R. 15/2013](#).

### **Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio**

Cassato

### **Art. 6.9 - Tolleranze costruttive**

Ai fini dell'applicazione della tolleranza costruttiva in materia edilizia, rispetto al titolo abilitativo, è fatto riferimento art. 19 bis della [L.R. 23/2004](#).

**Art. 6.10 – Assegnazione numeri civici**

1. Su richiesta dell'interessato, per nuove costruzioni, frazionamenti o cambi d'uso e ampliamenti con creazione di nuove unità immobiliari, l'Amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

## CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

### Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare la SCIA e la CIL e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e la CIL i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del [Codice Civile](#);
  - g) l'affittuario agrario ([L. 11/1971](#)) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il titolare di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
    - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - = il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
    - = l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
    - = il curatore fallimentare;
    - = il commissario giudiziale;
    - = l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e j), il possesso del titolo può essere autocertificato con apposita dichiarazione ai sensi del [D.P.R. 445/2000](#).
3. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del [Codice Civile](#), o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

### Art. 7.2 - Cambio di intestazione (“voltura”)

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno presentare all'Amministrazione Comunale in allegato alla richiesta di voltura, una comunicazione nella quale dovranno dichiarare di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso, e gli estremi dell'atto che comprova il titolo. Su richiesta dei successori o aventi causa lo Sportello unico rilascia apposito atto di voltura del titolo abilitativo.
2. Nel caso in cui il cambio di intestazione sia richiesto nel corso dell'istruttoria, prima del rilascio di permesso di costruire, la comunicazione di acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire, dichiarando gli estremi dell'atto che comprova il titolo.

### Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari licenze, autorizzazioni, nulla-osta, concessioni, permessi di costruire, e SCIA e CIL, sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
  - a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico"; tali occupazioni sono definite:
    - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
    - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al [D.Lgs. 114/1998](#);
  - b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del [Codice della navigazione](#) e dagli artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al [D.P.R. 328/1952](#) e successive modificazioni<sup>8</sup>).
  - c) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali, di cui all'art. 7, comma 1, lettera f) della [L.R. 15/2013](#);
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o SCIA/DIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed eventualmente accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la validità della convenzione, del permesso di costruire, o della SCIA può essere rinnovata al termine del periodo concesso.

### Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

Vedasi anche [D.G.R. 993/2014](#) "Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, [L.R. 15/2013](#)" ed in particolare il modello per la richiesta del Permesso di Costruire, (riquadro f), per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (riquadro g) e le relative Relazioni di Asseverazione.

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della domanda di permesso di costruire o della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o SCIA o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza, di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale (piante in scala 1:200).
2. Qualora siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'Art. 6.9 (Tolleranze costruttive) la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria. È possibile richiedere il permesso di costruire o presentare una SCIA a parziale sanatoria, in cui includere la descrizione delle opere difformi e quella delle nuove opere da eseguirsi. In tali titoli edilizi dovranno essere separatamente ed accuratamente individuate le opere soggette a sanatoria e quelle di nuovo intervento.

### Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità

Ai fini della Richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria e dell'Accertamento di Conformità è fatto riferimento all'art. 17 della [L.R. 23/2004](#).

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia è fatto riferimento agli articoli da 16, a 19 della [L.R. 23/2004](#) e s.m.i..

### Art. 7.6 - Difformità edilizie minori

Ai fini dell'individuazione e della regolarizzazione di eventuali difformità edilizie minori rispetto allo stato legittimato è fatto riferimento alla disciplina di cui all'art. 19 bis della [L.R. 23/2004](#) e s.m.i.

<sup>8</sup> D.P.R. 15 febbraio 1952 "Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione"

### Art. 7.7 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, anche secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di Polizia Urbana e Rurale.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici e, quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
3. Qualora il proprietario non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
4. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti ed inoltre l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva CIL, SCIA o permesso di costruire, 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 allo Sportello unico, al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il necessario titolo edilizio (CIL, SCIA o permesso di costruire).

### Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'inagibilità di una costruzione o di un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del [R.D. 1265/1934](#)<sup>9</sup> e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue
3. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
4. L'ordinanza di inagibilità si applica, altresì, nel caso di gravi difformità riscontrate, anche a seguito di verifiche a campione, rispetto a quanto dichiarato nella relazione tecnica di asseverazione della richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 23, comma 2, lettera b) della [L.R. 15/2013](#).

### Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni

Vedasi articolo 10 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..

### Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica

Vedasi art. 12, commi 2, 3 e 4 della [L.R. 23/2004](#) e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

### Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica

Vedi art. 146 del [D.Lgs 42/2004](#), Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12/12/2005 e modulistica unificata

<sup>9</sup> R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" (G.U. n. 186 del 9/8/1934).

dell'Unione Reno Galliera.

**Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata**

Vedi art. 146 comma 9 del [D.Lgs 42/2004](#) e s.m.i., [D.P.R. 31/2017](#) e modulistica unificata dell'Unione Reno Galliera.

**Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti**

Per il sistema delle verifiche di conformità delle opere eseguite è fatto riferimento all'art. 23 della [L.R. 15/2013](#) ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 [L.R. 15/2013](#) sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)" o ai provvedimenti dell'Amministrazione comunale assunti ai sensi dell'art. 14 c. 5 della [L.R. 15/2013](#) per i controlli delle SCIA presentate, e dell'art. 23, commi 6 e 7 della stessa [L.R. 15/2013](#), per i controlli relativi alle richieste dei Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità.

**Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia**

Relativamente al sistema sanzionatorio in materia edilizia è fatto riferimento alla disciplina prevista dal Titolo IV del [D.P.R. 380/2001](#) e s.m.i. e della [L.R. 23/2004](#) e s.m.i..

1. L'inosservanza del presente RUE, qualora non costituisca illecito penale né sia perseguibile ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla [L. 689/1981](#), le quali saranno irrogate ai sensi dell'articolo 7 bis del [D.Lgs. 267/2000](#) (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

## **TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI**

### **CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE**

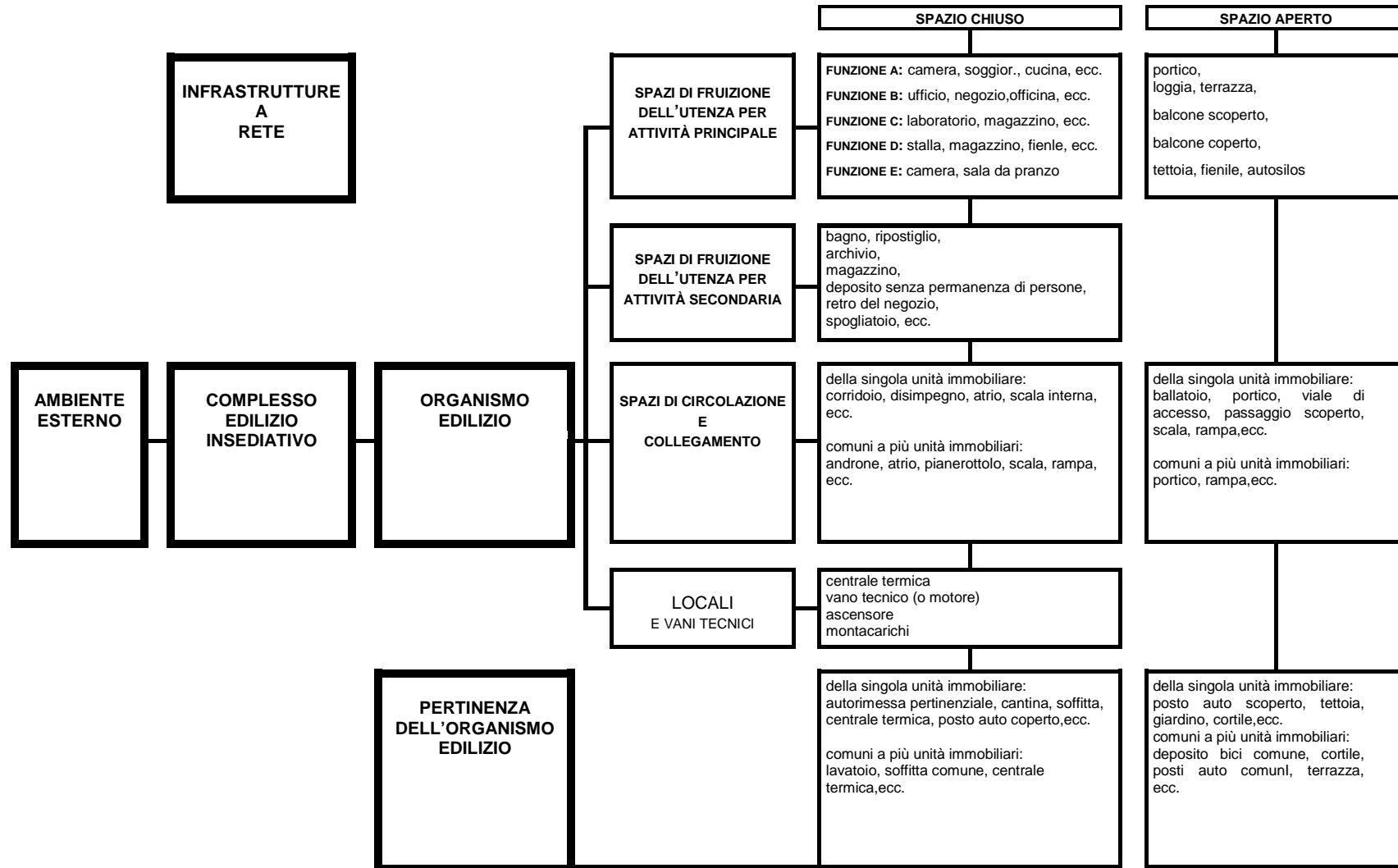
#### **Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale**

1. Ai soli fini del perseguimento di obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici da assumere nella progettazione ed esecuzione delle opere edilizie, è fatto riferimento all'elaborato denominato Allegato facente parte integrante del presente RUE, e riguardante le varie fasi del processo edilizio.
2. Tali indirizzi sono individuati alla scala di progettazione, alla scala insediativa ed alla scala edilizia, con riferimento alle varie esigenze prestazionali, ai campi d'applicazione ed alle verifiche relative.
3. Nell'ambito delle varie fasi del processo edilizio, tali indirizzi trovano applicazione laddove non siano vigenti norme cogenti che costituiscano disciplina sovraordinata di settore.
4. Ai fini dell'applicazione degli obiettivi prestazionali di cui ai commi precedenti, sono definite le scomposizioni dell'organismo edilizio secondo gli spazi di fruizione, relazioni funzionali e componenti strutturali, come di seguito riportato.

#### **Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali**

1. S'intende per ORGANISMO EDILIZIO un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella seguente figura con opportune esemplificazioni.





### **Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio**

#### **Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio**

1. L'Unità edilizia può essere articolata secondo diversi criteri:
  - a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
  - b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
  - d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

#### **Art. 8.3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare: gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza; gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

#### **Art. 8.3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali**

1. Si definiscono spazi fruibili di un organismo edilizio tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
  - a) le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
  - b) l'estradosso delle coperture non piane;
  - c) gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di un organismo edilizio costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
  - a) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.,
    - a.1) Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - a.2) Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
    - a.3) Spazi di circolazione e collegamento;
      - a.3.1) orizzontale;
      - a.3.2) verticale.
    - a.4) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
  - b) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
  - c) Spazi comuni (o pertinenze condominiali);
    - c.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;
    - c.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
      - c.2.1) orizzontale
      - c.2.2) verticale
    - c.3) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di un'organismo edilizio composto da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.
5. Sono considerati spazi di fruizione per "attività principale" quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'unità edilizia, che vengono così

indicativamente raggruppati:

- A1 a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale, sia collettiva;
  - b) uffici, studi professionali, gabinetti medici, sale di lettura, guardiole di portineria;
  - A2 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;
  - b) laboratori scientifico-tecnici;
  - c) officine meccaniche, laboratori e impianti industriali e artigianali, cucine collettive;
  - d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
  - A3 scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc.
6. Sono considerati spazi di fruizione per attività secondaria quelli che sono eventualmente presenti, ma solo in quanto annessi e subordinati alle attività principali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività principale fondamentale:
- B uffici e locali amministrativi direttamente ed esclusivamente a servizio delle attività principali di cui al comma precedente;
  - C locali di deposito e magazzino, a servizio delle attività principali di cui al comma precedente, senza permanenza di persone oltre le normali operazioni di carico e scarico.
7. Sono considerati spazi di circolazione e collegamento ; spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale; locali e vani tecnici quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio degli spazi di cui ai punti precedenti, che vengono così raggruppati:
- S1 servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo ;
  - S2 a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi;
  - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
  - c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato ;
  - d) autorimesse di uso privato;
  - e) locali di cottura in singole abitazioni;
  - S3 a) disimpegni con superficie inferiore a mq 12 e corridoi di lunghezza minore di m 8;
  - b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati a servizio di alloggi;
  - c) locali per servizi tecnici, quali macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza;
8. Gli spazi non espressamente elencati ai commi precedenti vengono classificati, per analogia, dal progettista.
9. Relativamente ai requisiti igienico-sanitari è comunque fatto riferimento al modello di scomposizione e ai relativi requisiti cogenti previsti nel Tomo II.

**Art. 8.3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche**

1. La scomposizione dell'organismo edilizio in componenti strutturali e tecnologiche è definita secondo il seguente elenco nel quale:
- a) le voci a una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche";
  - b) le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche";
  - c) le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".
- 1) Strutture portanti
    - 1.1. Strutture di fondazione
      - 1.1.1 strutture di fondazione dirette
      - 1.1.2 strutture di fondazione indirette
    - 1.2. Strutture in elevazione
      - 1.2.1 strutture di elevazione verticali
      - 1.2.2 strutture di elevazione orizzontali e inclinate
      - 1.2.3 strutture in elevazione spaziali
    - 1.3. Strutture di contenimento
      - 1.3.1 strutture di contenimento verticali
      - 1.3.2 strutture di contenimento orizzontali
  - 2) Chiusure

- 2.1. Chiusure verticali
  - 2.1.1 pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2 infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1 solai a terra
  - 2.2.2 infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1 solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1 coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2 infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3) Partizioni interne
  - 3.1. Partizioni interne verticali
    - 3.1.1 pareti interne verticali
    - 3.1.2 infissi interni verticali
    - 3.1.3 elementi di protezione
  - 3.2. Partizioni interne orizzontali
    - 3.2.1 solai
    - 3.2.2 soppalchi
    - 3.2.3 infissi interni orizzontali
  - 3.3. Partizioni interne inclinate
    - 3.3.1 scale interne
    - 3.3.2 rampe interne
- 4) Partizioni esterne
  - 4.1. Partizioni esterne verticali
    - 4.1.1 elementi di protezione
    - 4.1.2 elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1 balconi e logge
    - 4.2.2 passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1 scale esterne
    - 4.3.2 rampe esterne
- 5) Impianti di fornitura servizi
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1 alimentazione
    - 5.1.2 gruppi termici
    - 5.1.3 centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4 reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5 reti di scarico condensa
    - 5.1.6 canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1 allacciamenti
    - 5.2.2 macchine idrauliche
    - 5.2.3 accumuli
    - 5.2.4 riscaldatori
    - 5.2.5 reti di distribuzione acqua fredda e terminali
    - 5.2.6 reti di distribuzione acqua calda e terminali
    - 5.2.7 reti di ricircolo dell'acqua calda
    - 5.2.8 apparecchi sanitari
  - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
    - 5.3.1 reti di scarico acque fecali
    - 5.3.2 reti di scarico acque domestiche
    - 5.3.3 reti di scarico acque meteoriche
    - 5.3.4 reti di ventilazione secondaria
  - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi

- 5.4.1 alimentazione
- 5.4.2 macchina
- 5.4.3 reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1 canna di caduta
  - 5.5.2 canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1 allacciamenti
  - 5.6.2 reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1 alimentazione
  - 5.7.2 allacciamenti
  - 5.7.3 apparecchiature elettriche
  - 5.7.4 reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1 alimentazione
  - 5.8.2 allacciamenti
  - 5.8.3 reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1 alimentazione
  - 5.9.2 macchina
  - 5.9.3 parti mobili
- 6) Impianti di sicurezza
  - 6.1. Impianto antincendio
    - 6.1.1 allacciamenti
    - 6.1.2 rilevatori e traduttori
    - 6.1.3 reti di distribuzione e terminali
    - 6.1.4 allarmi
  - 6.2. Impianto di messa a terra
    - 6.2.1 reti di raccolta
    - 6.2.2 dispersori
  - 6.3. Impianto parafulmine
    - 6.3.1 elementi di captazione
    - 6.3.2 rete
    - 6.3.3 dispersori
  - 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
    - 6.4.1 alimentazione
    - 6.4.2 rivelatori e trasduttori
    - 6.4.3 rete
    - 6.4.4 allarmi
- 7) Attrezzature interne
  - 7.1. Elemento fisso d'arredo domestico
    - 7.1.1 pareti-contenitore (\*)
  - 7.2. Blocco servizi
- 8) Attrezzature esterne
  - 8.1. Arredi esterni collettivi
  - 8.2. Allestimenti esterni
    - 8.2.1 recinzioni (\*)
    - 8.2.2 pavimentazioni esterne (\*)

(\*) *Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.*

**Art. 8.3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
  - b) Spazi aperti coperti;
  - c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.

## Art. 8 – Obiettivi prestazionali ed indirizzi di riferimento per le opere edilizie

2. Si considera spazio chiuso o “locale” o “vano” uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
  - a) da una superficie di calpestio
  - b) da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio)
  - c) da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne
  - d) per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo (cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo) se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 0,75.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

### Art. 8.4 - Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a tutti i requisiti obbligatori previsti da specifiche norme settoriali esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori. In carenza di tali norme settoriali, costituiscono indirizzi tecnici di riferimento gli obiettivi prestazionali di cui allo specifico Allegato.
2. Gli obiettivi prestazionali e gli indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie sono strutturati in 3 sezioni:
  - = obiettivi correlati al processo di progettazione;
  - = obiettivi tecnici e prestazionali a scala insediativa;
  - = obiettivi tecnici e prestazionali a scala edilizia.
3. Gli obiettivi correlati al processo di progettazione, attraverso un'adeguata analisi del sito, del contesto insediativo e dei criteri di gestione, introducono gli obiettivi tecnici e prestazionali a scala insediativa che, a loro volta pongono le condizioni definite dagli obiettivi tecnici e prestazionali a scala edilizia, affinché sia garantita la più elevata qualità delle opere edilizie.
4. Ogni obiettivo è strutturato in:
  - = l'esigenze da soddisfare;
  - = il campo d'applicazione, che definisce generalmente la destinazione d'uso e la tipologia d'intervento che può essere riferita all'Allegato A della [L.R. 31/2002](#), oppure quella espressamente definita dalla relativa normativa di settore (vedi ad es: risparmio energetico, sicurezza antincendio, ecc.);
  - = i livelli di prestazione, che fanno espressamente riferimento alla normativa vigente nel caso il requisito sia attinente ad aspetti normativi regolamentati da norme nazionali oppure esplica la prestazione richiesta;
  - = i metodi di verifica distinti in quelli utilizzati in fase progettuale e quelli utilizzati a lavori ultimati. I *metodi di verifica in fase progettuale* sono quelli utilizzati dal progettista abilitato per verificare la conformità del progetto alle prestazioni richieste con i requisiti al fine di predisporre la dichiarazione prevista all'art. 10, comma 1 e art. 13, comma 2 della [L.R. 31/2002](#). I *metodi di verifica a lavori ultimati* sono quelli utilizzati dal professionista abilitato per verificare la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato secondo quanto previsto al comma 2, art. 20 della [L.R. 31/2002](#) e quindi predisporre la dichiarazione contenuta nella scheda tecnica descrittiva nonché riportare nella scheda tecnica descrittiva le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici ai sensi del comma 1 dell'art. 20 della [L.R. 31/2002](#).
5. Con le precisazioni di cui al comma 1, i metodi di verifica servono al Comune come riferimento per esercitare, con la medesima modalità dichiarata dal progettista abilitato, i controlli relativi, fra l'altro, agli obiettivi prestazionali al fine del rilascio del titolo abilitativo e del certificato di conformità edilizia.

#### Art. 8.4.1 - Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

Gli obiettivi prestazionali e tecnici delle opere edilizie sono elencati nella seguente tabella:

**Art. 8 – Obiettivi prestazionali ed indirizzi di riferimento per le opere edilizie**

<b>OBIETTIVI CORRELATI AL PROCESSO DI PROGETTAZIONE</b>			
		<b>P1</b>	Analisi del sito
		<b>P2</b>	Integrazione con il contesto
		<b>P3</b>	Criteri di gestione

<b>OBIETTIVI TECNICI E PRESTAZIONALI A SCALA INSEDIATIVA</b>			
Fam.5 Dir.89/106/CEE	<b>Protezione dal rumore</b>	<b>I1</b>	Controllo dell'inquinamento acustico
Fam.6 Dir.89/106/CEE Dir.2002/91/CE Dir.2006/32/CE	<b>Risparmio energetico</b>	<b>I2</b>	Controllo dell'apporto energetico solare
		<b>I3</b>	Controllo dei flussi d'aria
Fam.7	<b>Fruibilità e qualità dello spazio abitato</b>	<b>I4</b>	Accessibilità e sicurezza
Fam.8	<b>Risorse idriche</b>	<b>I5</b>	Gestione delle acque meteoriche
Fam.9	<b>Consumo di materiali e gestione dei rifiuti solidi</b>	<b>I6</b>	Recupero, riciclo e riutilizzo dei materiali
		<b>I7</b>	Gestione degli inerti da demolizione e costruzione
		<b>I8</b>	Gestione dei rifiuti nella fase d'uso

<b>OBIETTIVI TECNICI E PRESTAZIONALI A SCALA EDILIZIA</b>			
Fam 1 Dir.89/106/CEE	<b>Resistenza meccanica e stabilità</b>	<b>E1</b>	Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e d'esercizio.
Fam 2 Dir.89/106/CEE	<b>Sicurezza in caso di incendio</b>	<b>E2</b>	Prevenzione e protezione in caso di incendio
Fam.3 Dir.89/106/CEE	<b>Igiene, salute e benessere ambientale</b>	<b>E3</b>	Controllo delle emissioni nocive
		<b>E3BIS</b>	Ventilazione/Ricambi d'aria
		<b>E4</b>	Smaltimento degli aeriformi
		<b>E5</b>	Approvvigionamento idrico
		<b>E6</b>	Smaltimento delle acque reflue
		<b>E7</b>	Controllo dell'illuminamento naturale
		<b>E7.1</b>	Controllo per l'illuminamento naturale - spazi per attività secondaria
		<b>E8</b>	Controllo della temperatura
Fam.4 Dir.89/106/CEE	<b>Sicurezza nell'impiego</b>	<b>E9</b>	Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
		<b>E10</b>	Sicurezza impianti
Fam.5 Dir.89/106/CEE	<b>Protezione dal Rumore</b>	<b>E11</b>	Controllo del rumore
Fam.6 Dir.89/106/CEE Dir.2002/91/CE Dir.2006/32/CE	<b>Risparmio energetico</b>	<b>E12(A) E12(B)</b>	Prestazione energetica degli edifici
		<b>E13</b>	Rendimento globale medio dell'impianto termico
		<b>E14</b>	Controllo della condensazione
		<b>E15</b>	Contenimento dei consumi energetici in regime estivo
		<b>E16</b>	Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici e per l'uso razionale dell'energia mediante il controllo e la gestione degli edifici (BACS)
		<b>E17</b>	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate
Fam.7	<b>Fruibilità e qualità dello spazio abitato</b>	<b>E18</b>	Superamento barriere architettoniche - Accessibilità
		<b>E19</b>	Spazi minimi, dotazioni impiantistiche - Arredabilità
		<b>E20</b>	Spazi minimi per la mobilità pedonale e ciclabile
Fam.8	<b>Risorse idriche</b>	<b>E21</b>	Riduzione del consumo di acqua potabile
		<b>E22</b>	Gestione delle acque meteoriche
Fam.9	<b>Consumo di materiali e gestione dei rifiuti solidi</b>	<b>E23</b>	Recupero, riciclo e riutilizzo dei materiali
		<b>E24</b>	Gestione degli inerti da demolizione e costruzione
		<b>E25</b>	Gestione dei rifiuti nella fase d'uso

**Art. 8.5 - Requisiti definiti da norme di settore**

**Cassato**

**Art. 8.6 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

Per gli insediamenti in oggetto valgono le norme di seguito riportate, sino all'emissione dell'atto di coordinamento tecnico per definirne i requisiti edilizi igienico-sanitari, ai sensi dell'art. 12, c. 4, lettera f) della [L.R. 15/2013](#).

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione della [D.G.R. 1446/2007](#) il titolo abilitativo è subordinato:
  - a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro ed ambientale;
  - b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo integrato del progetto previsto dall'Art. 19, comma primo, lettera h) bis, così come sostituito dall'art. 41 della [L.R. 31/2002](#), della [L.R. 19/1982](#)<sup>10</sup>;
  - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
  - d) qualora l'attività produca emissioni in atmosfera convogliate e/o diffuse con particolare carattere odorigeno dovrà essere valutato l'impatto sui recettori potenzialmente interessati.
2. Al fine dell'ottenimento del Titolo Abilitativo l'interessato presenta al SUAP il progetto e nel merito il SUAP richiede alla AUSL di esprimersi in forma integrata con ARPA ai sensi della lettera h) e h-bis) dell'Art. 19, 1° comma, della [L.R. 19/1982](#) come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della [L.R. 31/2002](#).
3. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

---

<sup>10</sup> L.R. 4 maggio 1982 "Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica"



## CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

### Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi

1. In conformità alle disposizioni di cui alla lettera h) primo comma dell'Art. 19 della [L.R. 19/1982](#), così come modificata dall'Art. 41 della [L.R. 31/2002](#), sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, dei Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell' Azienda USL e dell' ARPA secondo le rispettive competenze:
  - piani strutturali comunali, regolamenti urbanistico edilizi, (qualora non già espressi nell'ambito di conferenze di pianificazione o di servizi), piani operativi comunali, piani urbanistici attuativi,
  - classificazioni acustiche del territorio comunale ai sensi dell'art. 3, comma 2 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i;
  - progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla delibera di Giunta regionale n° 193/2014, nelle more dell'atto di coordinamento di cui all'art. 12, comma 4, lettera f) della [L.R. 15/2013](#);

### Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti potenzialmente contaminati

#### Art. 9.2.1 – Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati

1. In caso di interventi edilizi previsti all'interno di aree in cui sono state dismesse attività produttive o artigianali o in caso di rischio concreto o potenziale di superamento delle concentrazioni di soglia di contaminazione CSC dato dalla presenza, anche pregressa, nell'area di intervento di impianti di distribuzione carburanti, depositi di combustibili, materie prime, rifiuti, serbatoi interrati, ecc ed inoltre in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale, dovranno essere attivati da parte del soggetto attuatore specifiche analisi del sito per la verifica di eventuali contaminazioni del suolo e dell'acquifero e le eventuali successive bonifiche, secondo le modalità ed i procedimenti previsti al Titolo V del [D.Lgs. 152/2006](#)<sup>11</sup> e relativi Allegati. A tale scopo per tali aree, unitamente agli elaborati di progetto, dovrà essere presentato il Modello Concettuale Preliminare del sito con un Piano di indagini ambientali o Piano di investigazione finalizzato alla definizione dello stato ambientale del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee. Il Modello Concettuale Preliminare deve essere realizzato sulla base delle informazioni storiche disponibili nonché di eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali nel corso della normale gestione del sito.
2. Con il modello concettuale preliminare vengono descritte:
  - a) caratteristiche specifiche del sito in termini di potenziali fonti della contaminazione;
  - b) estensione, caratteristiche e qualità preliminari delle matrici ambientali influenzate dalla presenza dell'attività esistente o passata svolta sul sito;
  - c) potenziali percorsi di migrazione dalle sorgenti di contaminazione ai bersagli individuati.
3. Parte integrante e fondamentale del Modello Concettuale Preliminare del sito è la definizione, delle caratteristiche idrogeologiche degli acquiferi superficiali e profondi in quanto possibili veicoli della contaminazione. Per la redazione del Modello Concettuale Preliminare dovranno essere considerate le eventuali indagini condotte nelle varie matrici ambientali nel corso della normale gestione del sito, prima dell'attuazione del piano di indagini.
4. Il Piano di investigazione viene definito sulla base del contenuto del Modello Concettuale Preliminare Dopo l'approvazione del progetto edilizio e la contestuale condivisione del Modello Concettuale Preliminare presentato sarà avviato il Piano di investigazione ambientale preliminare.
5. Nel caso in cui le indagini ambientali rivelino un superamento delle CSC previste per l'uso che si intende insediare deve essere avviata la procedura ex art. 242 del [D.Lgs. 152/2006](#). Le opere edilizie che interessano il sito contaminato potranno essere avviate solo dopo l'ottenimento della prescritta Certificazione Provinciale di avvenuta Bonifica ovvero previo svincolo delle attività edilizie rilasciato dalla autorità competente su parere favorevole degli altri Enti coinvolti nella procedura di bonifica, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione del Progetto Operativo di Bonifica e Ripristino Ambientale del sito.
6. Nel caso in cui le indagini ambientali non rivelino un superamento delle CSC previste per l'uso che si intende insediare si potrà procedere con la realizzazione delle opere edilizie nel rispetto delle prescrizioni espresse in sede progettuale. In tal caso il proponente si limiterà a produrre la documentazione relativa agli accertamenti

<sup>11</sup> D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del14/4/2006).

svolti.

7. Nel caso in cui un eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area comportasse l'applicazione di valori di CSC più restrittivi, dovrà essere dimostrata la condizione di sito "non contaminato" ai sensi dell'art. 240 comma 1 lettera f del [D.Lgs. 152/2006](#) ovvero essere avviate le necessarie procedure di cui all'art. 242 del medesimo Decreto.

### **Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri**

#### **Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri.**

1. I cantieri dovranno essere recintati in modo da impedire l'accesso agli estranei.
2. In ogni intervento edilizio (costruzione, demolizione, ristrutturazione, manutenzione, etc.) dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, nel rispetto della normativa in materia di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro ([D.Lgs. 81/2008](#))
3. Gli ambienti abitativi, lavorativi o comunque occupati da persone, contigui ai cantieri non dovranno essere interessati da polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi provenienti dal cantiere stesso.

#### **Art. 9.3.2 - Difesa dalle polveri.**

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o recipienti e, comunque, previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. Le demolizioni di strutture contenenti materiali isolanti (amianto ed altri) dovranno essere effettuate in ottemperanza alle norme vigenti.
3. Nei cantieri deve comunque essere predisposta la bagnatura o copertura dei cumuli di terre e dei materiali da demolizione, la protezione dei depositi di materiale polverulento (cementi, calci, ecc) ed inoltre i mezzi operativi in transito da e per il cantiere dovranno essere dotati di sistema di copertura dei cassoni da utilizzarsi obbligatoriamente al fine di evitare dispersioni di materiale polverulento.
4. In caso di dispersione di materiale polverulento sulla viabilità pubblica o privata esterna al cantiere deve essere prevista la pulizia della viabilità stessa da realizzarsi con idonea frequenza e comunque ogni volta che se ne ravvisi la necessità
5. Al fine di preservare la pubblica fognatura dall'immissione di terre e fango e materiali dannosi, prima dell'inizio delle operazioni di demolizione e costruzione dovrà essere predisposta la chiusura dei recapiti alla fognatura esistente.
6. I pozzi neri ed i pozzetti dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati, così pure le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee. Le operazioni saranno svolte da ditta specializzata ed Autorizzata gestione di rifiuti.
7. Eventuali acque reflue da isole attrezzate per il lavaggio automatico dei mezzi in uscita dal cantiere dovranno preventivamente acquisire la prescritta Autorizzazione allo Scarico di Acque reflue Industriali ai sensi del D.lgs 152/2006 parte Terza e/o del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

#### **Art. 9.3.3 - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta - Terre e rocce di scavo**

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, il recupero e/o l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, e sulla base di un piano allontanamento e recupero dei rifiuti di cantiere, e delle terre e rocce di scavo da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, redatto in base all'accordo di programma approvato dalla Provincia di Bologna con delibera 70/2001 e s.m.i. ed in conformità a quanto previsto dall'art. 186 punti 1 e 3 Parte quarta del [D.Lgs. 152/2006](#)<sup>12</sup>
2. Tale piano, costituito da apposito elaborato progettuale firmato da tecnico abilitato e redatto secondo lo schema allegato all'accordo sopraccitato, dovrà:
  - indicare la quantità dei rifiuti prodotti e le modalità di riciclaggio o di smaltimento della frazione residua non altrimenti valorizzabile dei rifiuti prodotti in cantiere;

<sup>12</sup> (cfr. Art. 8 "Accordo di programma per il recupero dei residui da costruzione e demolizione nella provincia di Bologna", approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n° 70 del 24.07.2001 e modificato con delibera consiliare n° 90 del 23.07.2002 e D.Lgs 152/2006)

- fornire indicazioni in merito alla quantità dei materiali da costruzione e demolizione prodotti, alla loro gestione e destinazione finale, privilegiando le attività di riutilizzo, reimpiego e recupero rispetto allo smaltimento;
- considerare e valutare la fattibilità tecnico-economica ed ambientale del riutilizzo dei materiali inerti derivanti dalle attività di demolizione e costruzione svolte
- favorire l'impiego di materie prime locali, provenienti da impianti di recupero presenti nel territorio provinciale.
- fornire indicazioni in merito alla quantità di terre e rocce di scavo, che si prevedono di produrre, alla quantità da recuperarsi per le esigenze di cantiere, ed alle modalità di stoccaggio, recupero e/o di smaltimento che si intendono adottare.
- Terre e rocce da scavo non contaminate, qualora non utilizzate a fini di opere di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui sono state scavate, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del [D.Lgs. 152/2006](#).

**Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili.**

1. In tutti i cantieri a lunga permanenza, deve essere assicurata ai lavoratori la disponibilità di idonei servizi igienici e di acqua in quantità adeguata. I servizi igienici provvisori ad uso degli addetti ai lavori dovranno essere collocate in luoghi consoni, allacciati alla pubblica fognatura, ove possibile o, in caso contrario, essere assicurato idoneo smaltimento dei liquami sottoposto alle disposizioni in materia di rifiuti o qualora sia individuabile idoneo corpo ricettore un sistema di trattamento appropriato da realizzarsi ed autorizzarsi espressamente allo scarico ai sensi della normativa regionale vigente ([D.G.R. 1053/2003](#))
2. In caso di demolizioni di edifici esistenti, dovranno essere effettuate idonee operazioni di disinfestazione al fine di limitare la diffusione di animali molesti (es. ratti).

**Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili.**

1. Per quanto riguarda le emissioni rumorose, si richiamano le norme riportate nell'ambito della classificazione acustica del territorio comunale in riferimento alle attività temporanee.

**Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno.**

1. È vietata la costruzione di edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato lo stesso.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o soggetto ad invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve procedere ad un idoneo drenaggio. In ogni caso, è obbligatorio adottare tecniche costruttive atte ad evitare l'affioramento dell'umidità dalle fondamenta ai muri sovrastanti.
3. È vietato utilizzare materiali inquinanti o insalubri per le colmate.

**Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni**

**Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine**

1. L'area dei cortili deve essere intesa al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che superi complessivamente 1/20 dell'area totale dei cortili stessi.
2. Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non supera la metà del lato di esse aperto sul cortile. In caso di maggiore profondità, tali rientranze sono considerate chiostrine. Per quanto riguarda i muri di fabbrica arretrati rispetto ad uno o più lati del cortile, si ammette una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.
3. Nel recupero di vecchi edifici, è permessa la realizzazione di pozzi-luce o di chiostrine allo scopo di fornire luce ed aria esclusivamente a locali di servizio.
4. Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a m 4; inoltre i pozzi-luce e le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia. Nei pozzi-luce e nelle chiostrine non sono ammesse rientranze dei perimetri.
5. I cortili, i pozzi-luce e le chiostrine dovranno avere una pavimentazione impermeabile ed essere dotati di una condotta di scarico, in modo da permettere un rapido scolo delle acque meteoriche; nei cortili con area superiore al minimo regolamentare è consentita una area permeabile con una idonea superficie pavimentata lungo i muri

dei fabbricati che li delimitano di larghezza di almeno cm 100, purché sia comunque assicurato il rapido scarico delle acque reflue e sia evitata l'infiltrazione delle acque lungo i muri.

6. Nei cortili utilizzati per aerare ambienti privi di altra comunicazione con l'esterno, è vietato ricoprire con vetrate i cortili stessi, al di sopra delle aperture di ventilazione.

#### **Art. 9.4.2 – Marciapiedi**

1. I marciapiedi perimetrali devono essere non inferiori a mt. 0,90, costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antiscivolo.

#### **Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali**

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, verso il suolo pubblico, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali esterni ai fabbricati, nella parte a contatto con i marciapiedi, dovranno essere incassati o realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti, per un'altezza non inferiore a mt. 2,50.
2. I condotti di scarico delle acque dei tetti debbono essere indipendenti ed in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm 8.
3. Tali condotte non dovranno avere alcuna apertura o interruzione nel loro percorso e vanno raccordati in alto alle docce orizzontali delle diverse falde dei tetti.
4. Le giunture dei tubi dovranno essere a perfetta tenuta.
5. È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acque luride domestiche, bagni o di qualsiasi altra provenienza; è parimenti vietato utilizzare tali condotti come canne di esalazione di fumi, gas o vapori.

#### **Art. 9.4.4 - Locali a piano terra, seminterrati ed interrati**

1. Tutti i locali adibiti ad attività principale e situati al piano terreno, dovranno essere sopraelevati rispetto al piano di campagna e/o stradale.
2. Negli edifici esistenti sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a m 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
3. I locali situati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma soltanto a vani di servizio.
4. Sia i locali interrati che quelli seminterrati dovranno avere aperture tali da assicurare una aerazione naturale direttamente dall'esterno.

#### **Art. 9.4.5 - Acque reflue**

1. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque reflue domestiche, industriali e meteoriche, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
2. La realizzazione di nuove reti fognarie, il rifacimento di quelle esistenti e le modalità costruttive dei relativi manufatti dovranno rispettare quanto contenuto nel Regolamento del servizio idrico integrato.
3. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, di pertinenza di edifici, dovranno preferibilmente essere convogliate in un sistema di accumulo per essere destinate all'irrigazione del verde pertinenziale.
4. Le acque reflue domestiche ed industriali debbono essere obbligatoriamente convogliate nella fognatura comunale nelle aree servite da rete fognaria come definite ai sensi del Regolamento del Servizio idrico Integrato. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera.
5. In tutte le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali o per attività produttive, direzionali, terziarie, commerciali, alberghiere, dovranno comunque prevedersi sistemi fognari ad acque separate (bianche e nere).
6. Per la realizzazione di nuovi interventi, o adeguamenti di linee già esistenti, la definizione dei punti e delle modalità di scarico delle acque bianche sottoposti a parere idraulico all'Autorità Idraulica competente.
7. Nelle aree non servite da pubblica fognatura gli scarichi di acque reflue domestiche ed industriali saranno convogliati in altro corpo idrico recettore dopo trattamento appropriato e nel rispetto dell'Autorizzazione allo

scarico da ottenersi preventivamente ai sensi del [D.Lgs. 152/2006](#) e/o della normativa regionale vigente ([D.G.R. 1053/2003](#)).

**Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, dovranno preferibilmente essere convogliate in un sistema di accumulo per essere destinate all'irrigazione del verde pertinenziale; in alternativa debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. I fossi di scolo adiacenti agli assi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica ad agevole manutenzione ed efficaci sistemi di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche. Ove possibile dovrà essere favorita la realizzazione di fasce filtro o tamponi a lato della carreggiata stradale progettate ai sensi di quanto indicato alla parte IV della [D.G.R. 1860/2006](#).
3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'applicazione del regime abilitativo all'esecuzione dei lavori per le sole opere edilizie connesse.
4. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di provvedimento abilitativo dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia.
5. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

**Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private**

1. Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile e deve essere garantito il rapido scolo delle acque, che dovranno confluire nella rete fognaria nera, previo trattamento in pozzetto disoleatore.
2. Nei box singoli oltre a quanto sopra riportato la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente.
3. Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30.
4. Nella costruzione delle autorimesse dovranno essere osservate le norme vigenti, in materia di prevenzione incendi; in particolare, la comunicazione con locali a diversa destinazione è consentita solo con porte metalliche piene, resistenti al fuoco ed a chiusura automatica.
5. È vietata la comunicazione diretta delle autorimesse con locali ad uso abitativo.
6. Per le autorimesse pubbliche si applicano le vigenti normative.
7. Nelle autorimesse interrato il posteggio di autoveicoli alimentati a GPL è regolamentato dal decreto 22 novembre 2002 del Ministero dell'Interno.
8. Per le autorimesse pubbliche si applica in particolare il [D.M. 1/2/1986](#), per quanto concerne:
  - la previsione di disoleatore per le autofficine;
  - aerazione dei singoli box con superficie ventilante minima di 1/30 della superficie del locale;
  - parcheggio di auto a Gpl ammesso nei piani interrati solo se dotate di impianti con sistemi di sicurezza a norma CE.

**Art. 9.4.8 - Installazione di bombole di gas di petrolio liquefatti (GPL)**

1. Tutte le nuove costruzioni residenziali e le ricostruzioni di quelle esistenti, in aree servite dalla rete di distribuzione del gas metano, in caso di utilizzo di combustibile gassoso dovranno essere allacciate alla rete.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali non servite dalla rete di distribuzione del gas metano, dovranno essere previste, all'esterno dell'edificio, appositi contenitori di gas combustibile nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

**Art. 9.4.9 – Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni.**

1. Per tutte le nuove costruzioni residenziali, le ricostruzioni e ristrutturazioni di quelle esistenti, con particolare

## **Art. 9 – Norme generali per le costruzioni**

riferimento al centro storico e agli ambiti urbani consolidati, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche e costruttive, o comunque di opportuni dissuasori, che possano consentire la limitazione delle aree di posa e nidificazione di colonie di piccioni .

## CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE

## Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico

1. In materia geotecnica e sismica è disciplinata dal seguente quadro di riferimento normativo:
  - D.M. 14/01/2008 “Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni”
  - D.G.R. 2193/2015 “Art. 16 della L.R. 20/2000. Approvazione aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico denominato «Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica», di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa 2 maggio 2007, n. 112”.
  - L.R. 19/2008 “Norme per la riduzione el rischio sismico”
  - D.G.R. 687/2011 “Atto di indirizzo recantel'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della L.R. 19/2008”.
  - D.G.R. 1373/2011 “Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, alla individuazione degli elaborati costitutivi e dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture e alla definizione delle modalità di controllo degli stessi, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e dell'art. 4 comma 1 della L.R. 19/2008”;
  - D.G.R. 1879/2011 “Atto di indirizzo in merito alla definizione degli interventi di sopraelevazione, ampliamento e delle strutture compenetranti, ai fini dell'applicazione del paragrafo 8.4.1 del D.M. 14/01/2008”.
2. L'inizio dei lavori di tutti gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, salvo i casi di interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità definiti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 9 della L.R. 19/2008, è assoggettato al deposito presso la Struttura Tecnica Competente del progetto esecutivo e dei suoi allegati o al rilascio dell'autorizzazione sismica nei casi previsti dall'art. 11, comma 2 della L.R. 19/2008.
3. Gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità, così come definiti dalla D.G.R. 687/2011, nel caso in cui siano realizzati con opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, sono comunque soggetti a quanto disposto nella Parte II, Capo II, Sezione I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
4. A seguito del deposito (in caso di controllo a campione) o della richiesta di autorizzazione sismica la struttura competente verifica la conformità del progetto alle norme tecniche per le costruzioni, nonché la compatibilità tra gli interventi proposti e le condizioni geomorfologiche e di stabilità dei terreni ai sensi dell'Art. 13 (per il deposito) o dell'Art. 12 (per l'autorizzazione) della L.R. 19/2008.
5. Tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale debbono contenere, fra l'altro, la “*valutazione della compatibilità delle previsioni in essi contenute, con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana*”.
6. Ai fini applicativi si fa altresì riferimento al D.M. 14/01/2008 (*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*), alla citata L.R. 19/2008 e a quanto riportato nell'Art. 35 delle Norme del PSC ed alla microzonazione sismica del territorio comunale, nonché a quanto riportato nell'Appendice 5 al presente RUE “*Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale*”.

## Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico

1. La progettazione di interventi edilizi e di urbanizzazione deve essere finalizzata anche al conseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a) **Riduzione** delle superfici scoperte impermeabili, da realizzarsi anche mediante l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per le aree pedonali e carrabili adibite alla sosta dei veicoli (a meno di vincoli idrogeologici specifici a tutela delle acque sotterranee)
  - b) **Riduzione** delle superfici scoperte impermeabili soggette a contaminazione e quindi alla gestione delle portate di acque meteoriche (“limitazione delle aree adibite ad attività sporcanti”)
  - c) **Riduzione** delle portate da collettare da realizzarsi mediante la realizzazione di sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo e/o per usi non pregiati oppure mediante realizzazione di sistemi di drenaggio che consentano di infiltrare nel terreno le acque dei tetti e delle superfici pedonali e ciclabili con applicazione delle stesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; dovrà comunque essere evitata l'immissione diretta in

falda mantenendo una distanza di almeno 1 m dal livello di massima escursione della quota piezometrica della falda stessa.

2. Le acque meteoriche di Prima Pioggia e le Acque reflue di dilavamento devono essere collettate seguendo il seguente ordine preferenziale:
  - Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Servizio idrico Integrato: prima del loro recapito finale potrà essere richiesta l'installazione di sistemi di raccolta, gestione, trattamento e controllo delle portate;
  - Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006, qualora il Gestore del Servizio Idrico Integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.
  - Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006;
  - Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/2006, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'Autorità Competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti;
3. Le acque meteoriche di Seconda Pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo se non permeate in loco devono essere collettate seguendo il seguente ordine preferenziale:
  - Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
  - Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
  - Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.

Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale.
4. In tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione residenziali e per attività produttive, nonché in quelli per la riqualificazione e sostituzione edilizia, il sistema fognario dovrà essere previsto con separazione delle acque meteoriche, domestiche, industriali; l'innesto al corpo recettore dovrà comunque avvenire a valle dei sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari eventualmente necessari e nel rispetto dei Regolamenti e prescrizioni dei Gestori dei corpi ricettori.
5. Negli ambiti di nuova urbanizzazione, sia residenziali che produttivi, dovrà essere valutata la necessità di installazione dei sistemi di gestione delle acque di "prima pioggia", secondo gli *"Indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne"* di cui alla D.G.R. 286/2005, ed alla D.G.R. 1860/2006.
6. Dovranno essere assolte le prescrizioni idrauliche di cui all'art. 18 e 20 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Stralcio Idrogeologico sul controllo degli apporti d'acqua, in tutti gli interventi soggetti all'applicazione di tale norma, con il perseguimento degli obiettivi di invarianza e sicurezza idraulica mediante:
  - a. adozione di sistemi di raccolta delle acque piovane secondo le *"Linee guida per la progettazione dei sistemi di raccolta delle acque piovane per il controllo degli apporti nelle reti idrografiche di pianura"*;
  - b. acquisizione del parere di inondabilità nelle aree situate all'interno delle zone di pertinenza fluviale;
  - c. acquisizione del parere idraulico all'ente competente.
7. Per ciascun ambito dovranno essere inoltre rispettate le specifiche prescrizioni riportate nel rispettivo articolo di disciplina dell'insediamento.

## Art. 10.3 – Prescrizioni di carattere acustico

### Art. 10.3.1 – Studio acustico

1. Per tutti gli ambiti destinati a nuovi insediamenti dovrà essere valutata la compatibilità acustica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione della *"Classificazione acustica del territorio comunale"*.
2. In particolare, laddove richiesto dalla L. 447/1995 e s.m. e i. e dalle normative della classificazione acustica del territorio comunale, gli interventi stessi dovranno essere accompagnati da una "Documentazione di impatto acustico" o "Valutazione di clima acustico" firmata da un tecnico abilitato redatto secondo i criteri di cui alla D.G.R. 673/2004<sup>13</sup>, per la verifica della compatibilità del nuovo insediamento nei confronti del contesto

<sup>13</sup> Delibera G.R. 673/2004 "Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 09/05/2001 n. 15 recante - Disposizioni in materia di inquinamento acustico"



insediativo di riferimento..

#### **Art. 10.3.2 – Indirizzi progettuali in materia di acustica**

1. Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla Classificazione acustica per la UTO di appartenenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e ad una distanza dalle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie ecc.), tale da evitare la realizzazione di barriere acustiche.
2. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali:
  - prevedere le zone notte nelle parti di edificio meno esposte all'inquinamento acustico;
  - l'attento studio delle volumetrie dell'edificio, un modo da realizzare, mediante la loro accorta distribuzione, efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore presenti in zona;
  - l'utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni;
  - l'utilizzo di materiale fonoassorbente sugli intradossi dei balconi e delle logge.
3. Tra gli accorgimenti progettuali non si dovrà fare ricorso all'utilizzo dei cosiddetti "edifici barriera", ossia edifici caratterizzati dalla presenza di ampi affacci ciechi posti lungo le infrastrutture, onde evitare potenziali problemi per la riflessione delle onde sonore verso gli edifici prospicienti e la creazione di una pesante frattura del tessuto urbano, non consentendo, inoltre, una contemporanea ottimizzazione degli aspetti energetici ed architettonici dell'edificio.
4. Nella previsione di opere di mitigazione acustica quali barriere acustiche o terrapieni, si dovrà garantire, idonee distanze dagli edifici esistenti e di progetto, al fine di garantire comunque adeguati livelli di illuminamento presso gli stessi.
5. Qualora nell'ambito di un pubblico esercizio venga svolta un'attività di intrattenimento musicale in contesti residenziali, dovrà effettuarsi una verifica preventiva di compatibilità acustica, secondo quanto previsto dalle norme di attuazione della classificazione acustica comunale.

#### **Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna**

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione; tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, della [L.R. 19/2003](#)<sup>14</sup> sull'inquinamento luminoso, della relativa direttiva applicativa [D.G.R. 1688/2013](#).
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscano il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso<sup>15</sup>.
3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione ed il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci e attraversamenti stradali, dei viali ed organizzare, in funzione scenografica, l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.
8. Nella progettazione di nuovi impianti, ovvero la modifica di quelli esistenti, deve essere prodotta la documentazione di cui all'Art. 10, comma 2 della [D.G.R. 2263/2005](#), ovvero:
  - a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume

<sup>14</sup> L.R. 29 settembre 2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (BUR n. 147 del 29/9/2003).

<sup>15</sup> Cfr. anche "Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" approvata con Determina Dirigenziale regionale n. 14096 del 12/10/2006. (BUR n. 157 del 27/10/2006)

- la completa responsabilità sino alla ultimazione dei lavori;
  - b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
  - c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la legge.
9. Al termine di lavori l'impresa installatrice deve rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'Art. 5 comma 2 della [D.G.R. 2263/2005](#).
10. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei per i quali, l'impresa installatrice, deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'Art. 5, comma 2 della citata delibera [D.G.R. 2263/2005](#), e precisamente per:
- a) gli impianti di cui all'Art. 8 della medesima [D.G.R. 2263/2005](#) ossia:
    - le sorgenti di luce già strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie e, in generale le sorgenti che per il loro posizionamento non possono diffondere luci verso l'alto, fermo restando possibilmente l'utilizzo di apparecchi che, a parità di luminanza, conseguano impieghi ridotti di potenza elettrica;
    - le sorgenti di luce che non risultino attive oltre due ore dopo il tramonto del sole;
    - gli impianti di uso saltuario ed eccezionale, purché destinati ad impieghi di protezione, sicurezza o ad interventi di emergenza;
    - gli aeroporti e le strutture militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantire la sicurezza della navigazione aerea;
    - le sorgenti di luce con emissione non superiore ai 1500 lumen cadauna (flusso totale emesso dalla sorgente in ogni direzione) in impianti di modesta entità, cioè costituiti da un massimo di tre centri con singolo punto luce. Per gli impianti con un numero di punti luce superiore a tre, la deroga è applicabile solo ove gli apparecchi, nel loro insieme, siano dotati di schermi tali da contenere il flusso luminoso, oltre i 90°, complessivamente entro 2250 lumen, fermo restando i vincoli del singolo punto luce e dell'emissione della singola sorgente, in ogni direzione, non superiore a 1500 lumen;
    - gli impianti per le manifestazioni all'aperto e gli impianti itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto l'autorizzazione prevista purché senza fasci luminosi e proiettori laser rivolti verso l'alto;
    - impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
  - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
  - c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq, ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
  - d) le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.

#### **Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri dei fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. 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. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata al nulla osta dell'Ente gestore della strada nel rispetto delle normative vigenti.
2. Le rampe dovranno essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 5,00, atto alla sosta di un'autovettura.

#### **Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e

distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche, o d'uso pubblico, non debbono superare l'altezza massima di metri 2,00 fuori dal centro abitato e di metri 1,80 all'interno del centro abitato; le recinzioni previste in muro pieno, in corrispondenza di curve o in zone di scarsa visibilità, non debbono comunque superare l'altezza massima di metri 1,00.

2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi, potranno prevedersi diverse caratteristiche dimensionali e formali da disciplinarsi nelle rispettive norme.
4. Per quanto riguarda la tipologia di recinzione da realizzare in presenza di "corti di valore storico testimoniale" si rimanda all'Art. 21 successivo.
5. Per gli edifici presenti in Ambito agricolo, non compresi fra quelli indicati al precedente punto, le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica con esclusione di muretti di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti medesime. Sono ammessi cancelli e cancellate di accesso all'area cortiliva di tali edifici, realizzate anche con supporti in muratura.
6. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

#### **Art. 10.8 – Piscine private**

1. Le piscine private dovranno essere realizzate perseguendo la salvaguardia delle condizioni ambientali, igieniche e sanitarie del territorio ed in particolare:
  - l'invaso non dovrà interferire con le falde freatiche, evitando con esse qualsiasi interconnessione ed adottando comunque materiali impermeabili e resistenti all'azione dei disinfettanti;
  - la piscina dovrà essere dotata di un sistema di scarico realizzato in conformità alle norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e dell'apposito regolamento comunale;
  - il funzionamento delle piscine dovrà prevedere un sistema idoneo per il trattamento delle acque impiegate ed il loro di ricircolo e recupero ai fini del contenimento del consumo idrico;
  - la rete di approvvigionamento idrico deve essere protetta da possibili ritorni di acqua dal circuito delle vasche e realizzata secondo eventuali prescrizioni dettate dall'Ente gestore del servizio;

#### **Art. 10.9 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare della segnalazione certificata di inizio attività, del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione secondo il relativo regolamento.
2. Tale occupazione dovrà presupporre l'adozione di tutti gli idonei accorgimenti (protezioni, segnaletica, illuminazione ecc.) atti a salvaguardare la incolumità e sicurezza pubblica, sia nelle ore diurne che notturne.

#### **Art. 10.10 – Prescrizioni generali sullo smaltimento degli aeriformi**

1. Ai fini dello smaltimento degli aeriformi in atmosfera, soggetto ad autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dovranno essere realizzati idonei punti di campionamento e di prelievo, collocati e realizzati con caratteristiche tali da garantire un'agevole effettuazione dei prelievi e delle misure, con particolare riferimento a:
  - collocazione dei punti di prelievo nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e delle disposizioni ARPA;
  - numero idoneo dei punti di prelievo in funzione delle dimensioni del condotto di scarico;
  - idonee prese di campionamento per i camini di emissione;
  - idonei sistemi di accesso degli operatori ai punti di prelievo e misura nel rispetto delle norme di sicurezza ed igiene del lavoro;
  - idonee dimensioni, caratteristiche, resistenza e protezione delle postazioni di lavoro per l'effettuazione dei campionamenti e misure;

#### **Art. 10.11 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)**

1. E' consentita la fruizione stagionale da parte di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) e/o altre attività di carattere commerciale o di servizio, di spazi esterni di uso pubblico o privato, adiacenti le attività stesse, in posizione tale da non pregiudicare la visibilità del traffico veicolare ed il transito pedonale sui marciapiedi o sui

- portici, che dovrà essere garantito per una larghezza minima di mt. 1,50.
2. Tali strutture dovranno garantire accessibilità da parte di portatori di handicap nonché, nel caso di pubblici esercizi, l'accesso a idonei servizi igienici interni.
  3. In caso di realizzazioni in adiacenza ad un portico, la chiusura perimetrale dovrà consentire l'accesso unicamente dal lato del portico;
  4. Gli elementi di chiusura (anche vegetazionale) non potranno superare l'altezza di m 1,20;
  5. La chiusura perimetrale non potrà essere costituita da elementi opachi tali da occludere la visibilità;
  6. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere inseriti correttamente sotto il profilo estetico nel contesto urbano ed architettonico ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia con riguardo alla sicurezza, alla incolumità pubblica e privata ed ai requisiti igienico-sanitari, di illuminazione e ventilazione e dovranno essere rimosse al termine del periodo indicato dall'Amministrazione pubblica nell'apposita autorizzazione amministrativa.
  7. In caso di installazioni ubicate in centri storici, dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalla specifica disciplina d'ambito.
  8. Dovrà essere garantita la tempestiva rimozione di strutture provvisorie su suolo pubblico nel caso in cui si renda necessaria la manutenzione di infrastrutture sottostanti, a cura e spese del privato interessato o, in via sostitutiva, dal Gestore del servizio con oneri a carico del privato stesso.
  9. Qualora l'intervento interessi un'area pubblica, i lavori potranno essere iniziati solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico da parte della Giunta Comunale.

**Art. 10.12 - Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors)**

1. Ovunque la norma consenta l'insediamento di pubblici esercizi è consentito realizzare strutture anche chiuse lateralmente con strutture fisse o semifisse e coperte (dehors), strettamente funzionali ad una specifica attività di pubblico esercizio, in aderenza o antistante i locali del medesimo, comunque fino ad una superficie lorda massima di 50 mq. Tali strutture sono deputate alla somministrazione e non vi è consentita l'installazione di apparecchiature di gioco d'azzardo.
2. L'intervento può essere realizzato anche in porzioni di territorio con saturazione dell'indice edilizio, ed è soggetto all'assolvimento degli obblighi di dotazioni territoriali come normati dall'art.37 successivo, nonché al versamento del contributo di costruzione. Per il calcolo della quota relativa al costo di costruzione è possibile tener conto delle opere effettivamente eseguite, da valutare previa predisposizione di idoneo computo metrico estimativo.
3. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato. La convenzione regola le modalità di attuazione dell'intervento e di rispetto delle prescrizioni del presente articolo.
4. Gli interventi sono realizzati con tecnologie a secco e rimovibili, ai fini dell'agevole applicazione del comma 10 che segue. Il progetto prevede il decoro architettonico e il corretto inserimento nel contesto, anche su indicazioni e prescrizioni (relative, ad esempio, a dimensioni, collocazione, materiali) impartite dal SUE nell'ambito dell'istruttoria della valutazione preventiva o del titolo. Il SUE potrà avvalersi della valutazione della CQAP. Nella progettazione architettonica della struttura si applicano soluzioni atte a limitare fenomeni di inquinamento acustico ed a garantire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalle norme tecniche di attuazione della classificazione acustica vigente sul territorio di Castel Maggiore. Questo aspetto è trattato in un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico redatta da tecnico competente. E' vietato l'utilizzo di impianti elettroacustici per la diffusione di musica presso le strutture, qualora il pubblico esercizio sia ubicato in edifici all'interno di un contesto abitativo (al di sotto o di fianco a residenza), salvo che l'impatto di tali apparecchiature non sia stato preventivamente considerato nella documentazione di impatto acustico e nella conseguente realizzazione della struttura.
5. Sono fatte salve le norme che incidono sull'edilizia, in particolare quella relative al decoro urbano, ai beni e alle aree vincolati ex [D.Lgs. 42/2004](#), ai requisiti igienico sanitari e tecnici degli edifici, dei locali e degli impianti, alla sicurezza dei luoghi di lavoro, all'occupazione di suolo pubblico e privato, ai diritti dei terzi. E' possibile, mediante assenso scritto dei confinanti, la costruzione in confine.
6. L'intervento è progettato e realizzato nel rispetto del codice della strada e nella garanzia della visibilità del traffico veicolare. Su specifica e motivata richiesta, allegata alla domanda di permesso di costruire, il comune può assentire, all'interno dei centri abitati, una distanza dal nastro stradale inferiore a quella genericamente assentita dallo strumento comunale, previa puntuale valutazione in ordine alla sicurezza stradale, alle esigenze di viabilità e più in generale di gestione del patrimonio pubblico. Percorsi pedonali possono essere occupati garantendo il passaggio per un minimo di 1.5 m.
7. Nel caso in cui le strutture siano installate su suolo pubblico, il titolo abilitativo decade al cessare della validità della relativa concessione.

8. Il titolo decade altresì al cessare dell'attività di pubblico esercizio cui l'intervento era collegato.
9. Valgono i disposti di cui al punto 8 art, 10.11
10. Entro sessanta giorni dalla decadenza del titolo, l'intestato ripristina lo stato dei luoghi nelle condizioni precedenti l'intervento, salva l'esecuzione da parte del Comune a carico del titolare in caso di inerzia dello stesso. La convenzione di cui al comma 3 può prevedere criteri e modalità alle proroghe concedibili dal comune oltre i sessanta giorni, in ragione del programmato subentro o insediamento di nuovo esercizio pubblico.
11. Il presente articolo non si applica, in ambito rurale e quando gli strumenti urbanistici dispongono diversamente.

**Art. 10.13 – Ricarica veicoli elettrici.**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui al Decreto del Ministro dello sviluppo economico, deve essere obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una autovettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dal presente regolamento e relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali. Secondo quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 4 del [D.P.R. 380/2001](#) e s.m.e.i.
2. Dovranno essere altresì rispettati gli eventuali standard minimi di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica stabiliti dalle regioni, ai sensi dell'art. 17 sexies della citata [L. 134/2012](#).

## CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO E ALLA QUALITÀ URBANA

### Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e con rifinitura a tinta, devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla verifica da parte dello sportello unico per l'edilizia, sulla base di idoneo elaborato a colori.
2. 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..
3. Nei nuovi edifici e nel rifacimento completo di tinteggiature in edifici esistenti, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
5. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi (cfr. Art. 9, [L.R. 16/2002](#)):
  - a) recupero delle facciate delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghiIn caso di inottemperanza si procederà secondo quanto stabilito dall'Art. 9, 4° comma della [L.R. 16/2002](#).

### Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
  - aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di cm. 140 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - gli elementi di chiusura (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno con l'adozione di idonei accorgimenti idonei ad evitare ostacoli o pericoli al transito sul prospiciente marciapiede o piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente qualora non sia possibile incassarli, a condizione che siano realizzati in materiale indeformabile nella parte inferiore, per la medesima altezza di mt 1,50.
5. Per gli edifici pubblici o di valore storico-architettonico il Responsabile del Settore, su parere conforme della Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio, può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

### Art. 11.3 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Potranno essere consentiti diversi allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche.

### Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali, dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il

coordinamento dei diversi elementi e materiali.

#### Art. 11.5 – Apposizione numerazione civica

1. A seguito di assegnazione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), il Comune fornirà il modello delle relative targhette, che dovranno essere posizionate in alto a destra rispetto all'accesso all'abitazione, salvo casi particolari.
2. L'apposizione delle targhette, con riferimento al precedente art. 6.10, dovrà essere effettuata a cura e spese del privato.

#### Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende 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 e comunque secondo quanto prescritto al successivo art. 12.1 "*Elementi di qualità urbana*".
2. Nel territorio rurale, nei centri e nuclei storici e negli edifici sottoposti a tutela, le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata; sono ammesse insegne o targhe appesa all'esterno del vano di accesso, anche illuminate, purché non luminose,
3. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri elementi che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere inseriti in modo armonico nel fabbricato, nel suo intorno, installati a regola d'arte nel rispetto delle eventuali tutele di cui al [D.Lgs. 42/2004](#) ed in base alle indicazioni di cui ai successivi articoli. E' sempre fatta salva la disciplina di cui al vigente Regolamento di Polizia Urbana e Amministrativa.

#### Art. 11.7 - ApparatI tecnologici

1. Gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria ecc.) posti all'esterno degli edifici, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico, perseguendo l'omogeneità di facciata, e nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata; tali installazioni non dovranno comunque interessare i fronti degli edifici prospicienti la pubblica via. Tali apparati dovranno altresì rispettare i limiti acustici sia degli impianti che relativamente alla zona acustica di riferimento, e garantire un corretto convogliamento delle aree di espulsione, tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria generati.
2. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Al fine di perseguire una corretta prevenzione e controllo della legionellosi, tutti gli impianti idro-sanitari e di condizionamento dovranno comunque essere progettati nel rispetto dei requisiti di cui al capitolo 3.1 della delibera [D.G.R. 1115/2008](#), (*Approvazione Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi*).
4. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici; nelle realizzazioni di nuovi edifici, tali antenne debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. In particolare, nel territorio rurale e nei centri storici tali apparati tecnologici dovranno assumere caratteristiche cromatiche, morfologiche e di posizionamento tali da non alterare la percezione complessiva delle caratteristiche architettoniche dell'immobile e da non costituire impatto visivo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

#### Art. 11.8 – Cancellati e inferriate

1. In una stessa unità edilizia gli eventuali cancellati e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono, in

## **Art. 11 – Prescrizioni relative al decoro e alla qualità urbana**

tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Le ulteriori installazioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti.



## **Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana**

### **Art. 12.1.1 - Arredo Urbano**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi con esclusione di quei manufatti destinati ad attività economiche e che determinano una maggiore funzionalità degli spazi ed ambienti urbani.
2. Rientrano in particolare fra le opere di arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo a titolo esemplificativo:
  - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - b) fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
  - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - f) panchine, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, portabiciclette;

### **Art. 12.1.2 - Cartellonistica**

1. Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, disciplinati da specifici Piani del Colore e dell'Arredo Urbano, dal Regolamento Comunale Insegne, o prossimi a beni paesaggistici di cui all'Art. 134 ed ai sensi dell'Art. 153 del [D.Lgs. 42/2004](#), valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate:
  - a) La cartellonistica installata su strada comunale, in zone di proprietà pubblica, o comunque in luoghi prossimi agli spazi pubblici, non deve determinare ostacoli per la sicurezza della circolazione sia pedonale che veicolare, né disturbo visivo; a tal fine dovranno essere debitamente valutate le dimensioni, la localizzazione, i colori e l'intensità luminosa idonee, e comunque nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada e del Regolamento di Polizia Urbana e Rurale;
  - b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel nuovo codice stradale.
  - c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione. In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa. Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al terra, salvo sotto forma di vetrofanie.
  - d) E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori ed i cartelloni non più utilizzati o riferiti a cessate attività. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro trenta giorni dalla data di cessazione dell'attività. In caso di inottemperanza il comune ne ordina la rimozione, assegnando i relativi termini, decorsi quali si provvederà d'ufficio con addebito delle spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative.

### **Art. 12.1.3 - Insegne e targhe**

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura. Nei centri storici non sono ammesse installazioni a parete di insegne a bandiera, salvo quelle relative a servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo Art. 12.1.4. Sono ammesse invece con tipologia a parete non luminose, di dimensione massima non superiore alle forature (vetrine) esistenti. Le insegne apposte su uno stesso edificio, devono uniformarsi per dimensioni, posizioni e materiali.

### **Art. 12.1.4 - Indicatori od insegne di pubblico interesse**

1. Per tali attività, in deroga alle precedenti norme, è ammesso l'uso di indicatori luminosi a "bandiera" purché uniformati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività. Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso delle attività.

### **Art. 12.1.5 - Tende aggettanti**

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro

oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere a filo del bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
  - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
  - rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
  - essere priva di pendagli e frange;
  - le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e di uguale colore;
  - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
  - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
4. L'installazione di tende, dovrà comunque rispettare le norme dettate da eventuali Piani del Colore riguardanti determinate zone o specifici ambiti del territorio comunale.

#### **Art. 12.1.6 - Bacheche**

1. L'apposizione di bacheche, anche luminose, sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:
  - a) in corrispondenza di farmacie, con dimensioni idonee ed esclusivamente per le informazioni di pubblica utilità;
  - b) in prossimità di pubblici esercizi per l'apposizione di menù e listini;
  - c) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi di maggiore frequentazione
2. Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di mt 1,00 di altezza, mt 1,40 di base, e ml 0,15 di spessore e non debbono essere posizionate ad un'altezza superiore a mt 1,20 da terra.
3. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo, purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro massimo di mt 0,80 di larghezza.
4. Le bacheche debbono essere realizzate con materiale e caratteristiche tali da porsi in armonia con i colori ed i materiali caratteristici della facciata.
5. L'installazione di bacheche, dovrà comunque rispettare le norme dettate da eventuali Piani del Colore o di arredo riguardanti determinate zone o specifici ambiti del territorio comunale.

#### **Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi**

1. L'Amministrazione comunale può concedere l'installazione su suolo pubblico o privato l'installazione di manufatti chiusi (edicole o chioschi) per specifiche attività (es. rivendita di giornali e riviste, gelaterie ecc.).
2. Detti manufatti possono essere collocati anche su marciapiedi o viali pedonali esistenti, purché venga mantenuto uno spazio libero per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori; essi possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.
3. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro. Devono inserirsi correttamente sotto il profilo sia estetico che compositivo, nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

#### **Art. 12.1.8 - Fioriere**

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o di quello privato complementare ad una attività di pubblico esercizio, commerciale, terziaria o produttiva.
2. Il posizionamento di fioriere è normalmente ammesso a titolo temporaneo e comunque con obbligo di immediata rimozione su richiesta della pubblica amministrazione.

#### **Art. 12.2 - Tinteggiature e colori**

1. La tinteggiatura di edifici prospicienti spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) o da realizzare in "Ambito rurale", dovrà essere valutata considerando ed analizzando l'insieme del fronte edilizio cui si riferiscono, applicando tinte, colori di finitura e materiali tendenti alla omogeneità ed unitarietà prospettica, nel rispetto

comunque delle caratteristiche storiche, artistiche ed architettoniche dell'edificio.

2. La scelta della tinta, dovrà essere preceduta da apposita campionatura secondo il "piano del colore" o l'abaco dei colori depositato presso l'Ufficio tecnico comunale e comunque dovrà essere autorizzata dall'Ufficio tecnico comunale.

**Art. 13.1 - Verde privato**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è disciplinata in particolare dall'apposito "Regolamento del Verde pubblico e privato" approvato dal Comune.
2. In particolare la progettazione e la manutenzione del verde privato deve considerare la valenza di integrazione fra "vuoti e pieni" del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile e salvaguardare la necessità di ombreggiamento e raffrescamento degli edifici.
3. Le aree destinate a verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione contestualmente agli interventi edilizi, con particolare riguardo alla sistemazione degli spazi aperti e delle zone alberate, con definizione dei materiali da impiegare nelle pavimentazioni e con specifica individuazione delle essenze arboree esistenti e da piantumare.
4. Nelle zone artigianali ed industriali le scelte progettuali debbono tenere conto dell'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico mediante idonee piantumazioni di quinte arboree ed arbustive sia al limite dell'ambito che fra i singoli lotti.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno riservare particolare attenzione alla progettazione del sistema del verde nelle aree di espansione o da riqualificare, perseguendo l'unitarietà del sistema vegetazionale e delle aree permeabili.
6. Le aree classificate come verde privato, individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RUE, sono prive di capacità edificatoria.

## **PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI**

### **TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

#### **CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE**

##### **Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC**

1. Il Piano Strutturale Comunale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale per delineare le scelte strategiche di assetto e Sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica ed ambientale nonché l'identità culturale dello stesso, conformemente alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato.
2. L'approvazione del PSC, congiuntamente all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e la sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti, nonché del vigente Regolamento Edilizio.

##### **Art. 14.2 - Contenuti del PSC**

1. Con riferimento all'art. 28 della [L.R. 20/2000](#) il Piano Strutturale Comunale in coerenza con la pianificazione territoriale sovraordinata, ha i seguenti contenuti:
  - la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio;
  - definisce i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
  - l'individuazione delle infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
  - la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
  - l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obbiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali, secondo quanto disposto dall'Allegato alla [L.R. 20/2000](#) "Contenuti della Pianificazione".

##### **Art. 14.3 - Elaborati costitutivi**

1. Il Piano Strutturale Comunale è costituito dai seguenti elaborati:

###### a) Elaborati di PSC:

- Elab. A – Relazione (Rel)
- Elab. B - Norme di Attuazione (NdA)
- Elab. C – Valsat (V)
- Tav. 1 – Assetto Territoriale (scala 1:10.000)
- Tav. 2 – Carta Unica del territorio (scala 1:10.000)
- Tav. 3 – Potenzialità Archeologica (scala 1:10.000)
- Tavola dei vincoli – Scheda dei Vincoli
- N. 6 schede contenenti "Espressioni di paesaggio"

Fanno parte degli elaborati di PSC, gli approfondimenti geologici-sismici con i seguenti elaborati:

- Relazione geologica – microzonazione sismica con con gli allegati:
- Tav. 1– Pericolosità sismica – Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali - scala 1:5.000;
- Tav. 2 – Microzonazione sismica semplificata (DAL 112/2007) - scala 1:5.000;
- Pericolosità e microzonazione sismica – Relazione.

- Tutti gli elaborati predisposti in forma associata per la Conferenza di Pianificazione ed indicati nelle norme del PSC nonché il Quadro conoscitivo.

##### **Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio – Tavola dei vincoli – Scheda dei Vincoli**

1. Il Piano Strutturale Comunale, recependo e coordinando integralmente le prescrizioni ed i vincoli territoriali,

paesaggistici ed ambientali, costituisce Carta Unica del Territorio, per quanto attiene agli elementi conoscitivi, alle prescrizioni, ai vincoli, ai limiti e condizioni agli usi e alle trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.

2. Conseguentemente il PSC approvato, come integrato dal RUE e dal POC, costituisce l'unico parametro di riferimento ai fini:
  - a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati), rispetto alle prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo, e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano da piani sovraordinati o da previsioni legislative. ;
  - b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'Art. 146 [D.Lgs. 42/2004](#).
3. Nell'apposita "Tavola dei vincoli", redatta ai sensi dell'art. 19, comma 3 bis della [L.R. 20/2000](#), sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
4. La Tavola dei vincoli di cui al comma precedente è corredata da un apposito elaborato denominato "Scheda dei vincoli" che riporta, per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

#### **Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC**

1. Con riferimento all'art. 28 della [L.R. 20/2000](#) il Piano Strutturale comunale è attuato:
  - dal Regolamento Urbanistico Edilizio per quanto riguarda gli ambiti consolidati, il territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
  - dal Piano Operativo Comunale e dai Piani Urbanistici Attuativi per gli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti.

#### **Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC**

1. Con riferimento all'art. 30 della [L.R. 20/2000](#), in particolare sono assoggettate a Piano Operativo Comunale tutte le previsioni degli ambiti di riqualificazione e dei nuovi insediamenti individuati nel PSC, da attuare nell'arco temporale di cinque anni.

#### **Art. 14.7 - Contenuti del POC**

1. Con riferimento all'art. 30 della [L.R. 20/2000](#) relativamente agli ambiti di cui all'articolo precedente, il POC in particolare:
  - a) individua i comparti attuativi da avviare nell'arco temporale di vigenza dello strumento;
  - b) disciplina in forma unitaria i singoli comparti che dovranno essere attuati ciascuno con un unico PUA;
  - c) assicura, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuarsi tramite PUA, la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dai comparti attuativi, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree da PUA;
  - d) assegna e conforma i diritti edificatori e gli usi compatibili alle aree dei comparti;

#### **Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA**

1. Con riferimento all'art. 30 della [L.R. 20/2000](#), in particolare sono assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC, secondo quanto individuato negli elaborati del Piano Strutturale comunale e dal presente RUE.

#### **Art. 14.9 - Diritti edificatori**

##### **Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio**

1. La conformazione del diritto edificatorio, negli ambiti di trasformazione individuati dal PSC, è assegnata dal Piano Operativo Comunale, secondo criteri di classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto, ai fini del perseguimento della perequazione urbanistica di cui all'Art. 7 della [L.R. 20/2000](#), e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 14.9.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio**

1. Il “diritto edificatorio” è costituito dall’entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree od immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L’entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie Utile (SU), in rapporto alla superficie dell’area.
2. La classificazione viene operata sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni al momento della formazione del PSC e del presente RUE, secondo i criteri e metodi individuati dalle NdA del PSC.

**Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli espropriativi**

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente, fino all’approvazione del POC medesimo, sono consentiti, previo titolo abilitativo e fatta salva l’attività edilizia libera nonché le prescrizioni, se più restrittive, previste dal PSC agli Artt.24, 25.1, 25.2, 26.5, i seguenti interventi:
  - a) manutenzione straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC, e dal RUE;
  - d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative e dal RUE.
  - e) cambio di destinazione d’uso, con interventi di cui ai punti precedenti, verso gli usi previsti dal PSC e dalla relativa Valsat, nonché il cambio d’uso all’interno della stessa categoria funzionale ai sensi dell’art.28 della [L.R. 15/2013](#).
2. Gli interventi previsti dal comma precedente sono altresì consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell’Art. 30, comma 4, della [L.R. 20/2000](#), a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all’approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

## CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

### Art. 15.1 - Definizione

1. Costituiscono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione e, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della [L. 1150/1942](#);
  - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla [L. 167/1962](#);
  - piani per aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della [L. 865/1971](#);
  - piani di recupero di cui alla [L. 457/1978](#);
  - programmi integrati d'intervento di cui all'Art. 16 della [L. 179/1992](#);
  - programmi di recupero urbano di cui all'Art. 11 del [D.L. 398/1993](#), convertito dalla [L. 493/1993](#).
2. Assume altresì valore e produce gli effetti del PUA il programma di riqualificazione urbana di cui all'Art. 4 della [L.R. 19/1998](#).
3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla [L.R. 20/2000](#).

### Art. 15.2 - Presentazione

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione del Piano urbanistici Attuativi, secondo le previsioni dei Piani Operativi comunali, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Comune; il procedimento di approvazione è regolato dall'Art. 35 della [L.R. 20/2000](#).
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
3. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
4. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

### Art. 15.3 - Contenuti dei PUA

1. I Piani Urbanistici attuativi contengono in particolare:
  - l'individuazione di lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto;
  - l'individuazione delle aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici, oltre alle aree da cedere al Comune per realizzare le quote di edificabilità a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia residenziale (ex titolo IV L. 865/71) in proprietà e per l'affitto.

### Art. 15.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la [L.R. 20/2000](#), è la seguente:
  - A) Elaborati relativi allo stato di fatto:
    - 1) estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
    - 2) estratto degli strumenti di pianificazione generale o dei piani settoriali vigenti (Autorità di Bacino, Ente parco) che determinano vincoli o condizioni attuative specifiche, ivi compresi vincoli di carattere paesaggistico ambientale determinate da norme statali;
    - 3) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
    - 4) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
      - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
      - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;



- c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
- d) viabilità e toponomastica;
- e) impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.
- f) altri eventuali vincoli;
- 5) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate; possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 6) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) Elaborati di progetto:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l'indicazione in particolare dei seguenti elementi:
  - lotti edificabili;
  - aree di sedime dei fabbricati ed allineamenti;
  - strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
  - piazze;
  - spazi di verde attrezzato (pubblico e privato);
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
  - spazi pubblici di sosta e parcheggio;
  - spazi per servizi di carattere generale o di insediamento;
  - spazi inerenti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, in accordo con il settore competente comunale ed in relazione al tipo di "raccolta rifiuti" utilizzata dal comune;

In particolare dovranno essere indicate le sezioni stradali della viabilità in scala 1:200 riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili e marciapiedi con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli interventi necessari a mitigare la velocità del transito veicolare;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica e dati, gas, impianto di depurazione, etc.);
- 4) norme tecniche di attuazione che dovranno contenere di massima i seguenti dati, di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;
  - c) superficie territoriale ST: qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
  - d) superficie fondiaria SF totale;
  - e) superficie fondiaria SF di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - f) superficie utile SU, superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - g) superficie utile SU e superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = SU/SF$  massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
  - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, eventuali spazi, percorsi od aree d'uso pubblico;
  - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
  - k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PSC e dal RUE;
  - l) superficie destinate a verde privato e a verde condominiale;
  - m) altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
  - n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi ed alla rete pubblica, da concordarsi con

- gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Hera, Telecom, Bonifica Renana ecc.);
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
  - p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
    - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
    - verde pubblico e privato;
    - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
    - recinzioni;
    - distacchi dalle strade e dai confini;
    - tipologie edilizie
    - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);
  - q) numero e caratteristiche degli accessi carrai;
  - r) spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

C) Relazione geologica – geotecnica - sismica

- 1) Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico, geotecnico e sismico dell'area (anche in relazione a quanto prescritto dal POC) e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
- 2) La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) Documentazione in materia di acustica

- 0) In base agli interventi previsti nel PUA dovrà essere presentata la documentazione acustica a firma di tecnico competente in materia ai sensi della [L. 447/1995](#) secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare:
  - a) valutazione d'impatto acustico (VIA) per le opere previste dall'Art. 8, commi 2 e 4 della [L. 447/1995](#)<sup>16</sup>;
  - b) valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'Art. 8, comma 3 [L. 447/1995](#);
- 1) La documentazione acustica dovrà essere redatta secondo quanto richiesto dalla [D.G.R. 673/2004](#) (*Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 9/5/2001 n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"*) e coerentemente con quanto contenuto nelle norme tecniche della Classificazione Acustica del territorio comunale.

E) Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT/VAS) o Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT nei casi nei casi previsti dalle norme sulla proposta progettuale

- 1) La Valsat/Vas, da presentarsi qualora necessario ai sensi del Titolo II del [D.Lgs. 152/2006](#), così come modificato ed integrato dal [D.Lgs. 42/2004](#), ed ai sensi dell'art. 5 della [L.R. 20/2000](#) come modificata ed integrata dalla [L.R. 6/2009](#) nonché ai sensi della D.G.R. 2170/2015, dovrà verificare la coerenza degli interventi previsti con riferimento in particolare ai seguenti tematismi:
  - a) coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
  - b) aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto ambientale;
  - c) carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
  - d) esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del [D.M. 381/1998](#)<sup>17</sup>, [L.R. 30/2000](#)<sup>18</sup>, [L. 36/2001](#)<sup>19</sup>, [DPCM 08/07/2003](#), [DM 29/05/2008](#)<sup>20</sup>, [D.G.R. 1138/2008](#)<sup>21</sup>;;
  - e) fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste e opere di mitigazione previste per il

<sup>16</sup> Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (G.U. 30/10/1995 n. 254 – s.o.)

<sup>17</sup> DM 10 settembre 1998 n. 381 "Regolamento norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana" (G.U. 257 del 3/11/98)

<sup>18</sup> L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo" (BUR .....)

<sup>19</sup> Legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n. 55 del 7/3/2001).

<sup>20</sup> D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

<sup>21</sup> D.G.R. 21 luglio 2008 n. 1138 (Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 20/5/2001 n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico")

loro contenimento.

F) Relazione illustrativa

1) Tale relazione deve contenere:

- a) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino, di eventuali fonti di inquinamento e di altri elementi favorevoli e sfavorevoli;
- b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- d) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
- e) la valutazione sull'impianto di illuminazione pubblica in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della [L.R. 19/2003](#) e della [D.G.R. 2263/2005](#);
- f) la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti nonché all'esposizione solare ed ai venti dominanti e sui temi energetici;
- g) valutazione, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore a 1.000 mq, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (cfr. art. 5, comma 4 [L.R. 26/2004](#)<sup>22</sup>);

G) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della [L. 1150/1942](#) (Art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765) e dall'Art. 31, comma 6 [L.R. 20/2000](#).

In particolare, per i PUA di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.U.A., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- quant'altro possa riguardare patti e condizioni particolari inerenti lo strumento urbanistico anche se qui non richiamate.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

H) Documenti da richiedere ad organi diversi:

- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) tale parere è richiesto in conformità all'Art. 27 della [L. 1570/1941](#) ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
- c) in luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- d) parere preventivo integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) dell'Art. 19, 1° comma, della [L.R. 19/1982](#) come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della [L.R. 31/2002](#); la richiesta di tale parere dovrà essere inoltrata direttamente dallo Sportello Unico (SUE o SUAP);

<sup>22</sup> L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia (BUR n. 175 del 28 dicembre 2004).

- e) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'Art. 16 della [L. 1150/1942](#) nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del [D.Lgs 42/2004](#);
- f) autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex Anas), nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
- g) autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
- h) dichiarazione da parte del progettista di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano;
- i) pareri, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
- j) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- k) parere dell'aeronautica militare, laddove necessario, per opere che possono costituire ostacolo alla navigazione aerea (cfr. *circolare Stato Maggiore della Difesa n. 146 del 9/8/2000*);

**l) Studio d'incidenza Ambientale**

Nei casi previsti dal Titolo I della [L.R. 7/2004](#) dovrà essere redatto uno Studio d'Incidenza Ambientale secondo le linee guida di cui all'Allegato B della [D.G.R. 1191/2007](#)<sup>23</sup>

Per il progetto delle opere di urbanizzazione presentato nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo già approvato e per il quale siano già stati espressi i pareri Arpa ed Ausl, e qualora non siano intervenute modifiche alle aree destinate a funzioni di servizio (parcheggi, isole ecologiche, ecc.), e dell'assetto delle reti tecnologiche (tracciati e manufatti principali e recapiti degli scarichi) o non siano presenti prescrizioni per le quali è specificata la richiesta di verifica in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, è ritenuto valido il parere rispettivamente già espresso dagli enti citati.

**Art. 15.5 - Approvazione**

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, sottoposti all'esame preventivo sotto il profilo igienico sanitario di cui all'Art. 19 della [L.R. 19/1982](#) e successive modificazioni e sentito il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Consiglio comunale o dalla Giunta Comunale se sono conformi agli strumenti urbanistici sovraordinati (Cfr. art. 5, comma 13, lettera b del D.L. n. 70/2011, come convertito in L. 106/2011), con le procedure di cui all'Art. 35 della [L.R. 20/2000](#).
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati lettera E) del precedente articolo 15.4.  
Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della citata [L.R. 20/2000](#). L'avviso di adozione, deposito ed approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune.
5. I piani attuativi di iniziativa privata qualora non costituiscano variante agli strumenti urbanistici comunali sovraordinati non sono soggetti ad adozione; l'avviso di deposito e di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune.

**Art. 15.6 - Attuazione**

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno.
2. Le medesime opere sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 13, comma 2

<sup>23</sup> *Delibera G.R. n. 1191 del 30 luglio 2007 "Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04"*

della [L.R. 15/2013](#), qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:

- allineamenti planimetrici degli edifici;
  - altezza degli edifici;
  - edificabilità massima ammessa;
  - sagoma plani volumetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
  - tipologie degli edifici;
  - numero dei piani previsti;
  - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito dall'art. 23 del [D.Lgs. 50/2016](#).
  4. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al [D.Lgs. 42/2004](#).

## CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.)

### Art. 16.1 - Definizione

1. Per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola, si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici tesi a favorire lo Sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche e sociali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.

### Art. 16.2 - Presentazione

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento di un'azienda agricola deve essere presentato ai fini dell'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo in territorio rurale, ed in particolare per gli interventi previsti ai successivi articoli 33, 34 e 25.

### Art. 16.3 - Documentazione allegata

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento deve contenere la seguente documentazione:

#### A) Stato di fatto:

- a) rogiti di proprietà;
- b) estratto di partita catastale con indicati tutti i mappali che costituiscono l'azienda agricola;
- c) certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di costituzione della stessa e comunque antecedente al 3 febbraio 1995 (data di entrata in vigore della legge regionale n. 6/95);
- d) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata (con perimetrazione), la superficie dell'azienda agricola oggetto del P.R.A. e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e coltivate con altro titolo;
- e) stralcio della C.T.R. scala 1:5000 (Carta tecnica regionale), del PSC e del RUE in cui risulti localizzata l'azienda oggetto di P.R.A.;
- f) certificato attestante la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi del [D.Lgs 99/2004](#)<sup>24</sup> che può essere posseduta dal titolare dell'impresa individuale, da socio o da amministratore di società o cooperativa (tale qualifica viene accertata dalla Provincia) e la certificazione di coltivatore diretto (CD);
- g) elaborati tecnici, relativi agli edifici presenti con la loro collocazione nell'ambito dell'azienda, sia all'interno che all'esterno del Comune, e l'indicazione delle relative destinazioni d'uso;
- h) relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
  - dati relativi all'azienda e al conduttore;
  - dati relativi agli edifici esistenti (superfici e destinazioni d'uso);
  - indicazione in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PRA (vincoli storici, ambientali, paesaggistici, di rispetto delle infrastrutture (strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche, cimiteri, depuratori od attrezzature militari ecc.).

#### B) Progetto:

- a) Relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
  - ubicazione dell'edificio o dell'intervento richiesto in rapporto alla zonizzazione del PSC ed al contesto territoriale;
  - interventi edilizi relativi a edifici destinati ad uso residenziale;
  - interventi edilizi relativi a servizi agricoli o ad "attività integrative";
  - interventi di modificazione degli assetti morfologici e idraulici;
- b) elaborati tecnici (descrittivi e grafici), relativi agli interventi edilizi previsti ed alla loro collocazione nell'ambito dell'azienda;
- c) programma di riconversione e/o ammodernamento dell'azienda agricola, con indicazione degli obiettivi culturali e socio-economici dell'azienda, delle modalità per il loro perseguimento e dimostrazione della

<sup>24</sup> D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l e e) della legge 7 marzo 2003 n. 38 (G.U. n. 94 del 22/4/2004).

## **Art. 16 – Programmi di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA)**

coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata.

- d) schema di atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo di destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento e di tutti gli impegni assunti con il programma di cui al precedente punto c;
2. La documentazione di cui ai precedenti punti i), l), n) e le informazioni in essa indicate, dovranno essere fornite utilizzando la modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con D. G.P. 572 del 11/11/2008 ai sensi dell'Art. 11.5, comma 4° delle norme del PTCP.

### **Art. 16.4 - Approvazione**

1. I PRA sono sottoposti a preventiva verifica tecnico-agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda, in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti colturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
2. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria tecnica.

### **Art. 16.5 - Attuazione**

1. L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola aziendale avviene con singoli titoli abilitativi in materia edilizia, (permessi di costruire o SCIA/DIA), in funzione del tipo di intervento da eseguire ed in base alla programmazione temporale individuata nel Programma medesimo e agli impegni assunti dal titolare dell'azienda agricola.

## CAPO IV – PROGETTI UNITARI (P.U.) E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

### Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati

#### **Art. 17.1.1 - Definizione**

1. Si definisce “Progetto unitario negli ambiti urbani consolidati” lo studio d’insieme di un determinato comparto, unità minima d’intervento, per definirne la complessiva previsione di Sviluppo edilizio od urbanistico e funzionale, mediante l’inquadramento generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare prevista all’interno del perimetro.
2. Il progetto unitario potrà prevedere apposito convenzionamento in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata o per l’assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti.

#### **Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario**

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati individuati dal PSC o dal presente RUE, appositamente perimetrati in comparto unitario.

#### **Art. 17.1.3 - Presentazione**

1. Il Progetto unitario, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire; la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l’oggetto della domanda e l’elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

#### **Art. 17.1.4 - Documentazione allegata**

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario è la seguente:
  - rilievo dello stato di fatto piano altimetrico (in scala minima 1/500), delle aree ed edifici ricompresi nel perimetro di progetto unitario (piane e profili);
  - planimetrie di progetto e profili edilizi in scala minima 1:500 con l’indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l’indicazione delle aree e degli edifici oggetto di intervento edilizio, dei relativi allineamenti, strade, marciapiedi, gli spazi a verde (pubblico privato), spazi pubblici di sosta e parcheggio;
  - relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
  - schema di convenzione circa gli impegni da assumere da parte del richiedente nei confronti del Comune relativamente ad opere ed aree da realizzare e cedere o ad altre obbligazioni negoziali, necessarie per la corretta attuazione delle previsioni di progetto unitario;
  - documentazione di valutazione della compatibilità acustica (valutazione di clima e impatto acustico), idraulica ed energetico-ambientale.

#### **Art. 17.1.5 - Approvazione**

1. Il progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale con procedimento di competenza dello Sportello Unico per l’Edilizia, previa istruttoria da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti.

#### **Art. 17.1.6 - Attuazione**

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree al Comune.
2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici e privati previsti e dell’adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

### Art. 17.2 - Progetto Unitario nell’ambito rurale – “Corti agricole”

#### **Art. 17.2.1 - Definizione**



1. Si definisce “Progetto unitario nell’ambito rurale” lo studio d’insieme di una corte agricola che valuta i rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici (anche se di proprietari diversi) che compongono una “corte” secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali (vedi anche successivo Art. 20).

**Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale**

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le corti agricole appositamente classificate dal presente RUE con una cerchiatura blu.

**Art. 17.2.3 - Presentazione**

1. Il Progetto unitario, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire; la richiesta di approvazione, firmata, come gli allegati, da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

**Art. 17.2.4 - Documentazione allegata**

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario deve avere i contenuti di cui al successivo art. 21 e comunque definire:
  - il perimetro della corte;
  - la categoria d’intervento prevista per ciascun edificio presente nella corte;
  - gli edifici da demolire e gli eventuali edifici di nuova costruzione;
  - la sistemazione a verde dell’area di pertinenza ed il sistema complessivo di organizzazione degli spazi nell’ambito di un disegno complessivo della corte;
  - relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
  - schema di atto unilaterale d’obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d’uso di cui all’art. A-21, commi 3 e 4, della [L.R. 20/2000](#); tale atto dovrà essere sottoscritto e trascritto prima del rilascio del primo titolo abilitativo;
  - documentazione previsionale di clima acustico laddove previsto.
2. Eventuali varianti ad un progetto unitario già approvato, qualora riguardino esclusivamente interventi per la realizzazione di pergolati a terra, cassette in legno, piscine interrate o seminterrate o altri elementi di arredo in area cortiliva di proprietà esclusiva, possono essere sottoscritte dal solo proprietario interessato.
3. Dovrà, comunque, essere verificata la dotazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali delle unità abitative previste all’interno dell’intera corte.

**Art. 17.2.5 - Approvazione**

1. Il progetto unitario per le “ex corti agricole” viene approvato con con atto dirigenziale assieme alla prima richiesta di permesso di costruire. Se l’intervento sarà realizzato per fasi, il Progetto Unitario dovrà essere allegato ad ogni fase esecutiva.

**Art. 17.2.6 - Attuazione**

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività, per tutte le opere in esso previste.
2. A garanzia degli impegni assunti per la realizzazione di interventi di verde ecologico-ambientale, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia dell’adempimento di tale impegno.

## CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano l'onere:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde pubblici) nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA); a garanzia della corretta sistemazione delle suddette aree, dovrà essere presentata idonea polizza fidejussoria dell'importo pari al valore delle opere da realizzare;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dal PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali secondo quanto stabilito dal PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*", secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
  - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione secondo criteri e modalità applicative riportate nei regolamenti o indirizzi comunali.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su richiesta dei soggetti interessati, consentire di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.
4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dal POC.

**Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
  - a. qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 della [L.R. 20/2000](#) ed il PSC o il POC valutino prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
  - b. qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma 4 del precedente Art. 18.1 e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
  - c. nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;
2. La monetizzazione di cui al comma precedente, potrà ricomprendere anche le relative opere, secondo valori di monetizzazione in base a quanto determinato dalla disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione riportata all'Allegato, ed in base agli aggiornamenti dei valori che il comune potrà determinare.
3. Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.

**Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione**

**Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione**

Per la disciplina generale del contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 16 del [D.P.R. 380/2001](#), ed all'art. 29 della [L.R. 15/2013](#).

**Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione**

Per la disciplina della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è fatto riferimento all'art. 16 del [D.P.R. 380/2001](#), all'art. 30 della [L.R. 15/2013](#) ed ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998 e n. 850/98) ed alle determinazioni comunali.

**Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione**

Per la disciplina della quota di contributo commisurato al costo di costruzione è fatto riferimento all'art. 16 del [D.P.R. 380/2001](#), all'art. 31 della [L.R. 15/2013](#), ai provvedimenti regionali in materia (Delibera Consiglio Regionale n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99) ed alle determinazioni comunali.

**Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione<sup>25</sup>**

Per la disciplina relativa alla riduzione ed esonero dal contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 17 del [D.P.R. 380/2001](#), all'art. 32 della [L.R. 15/2013](#), ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998, n. 850/98, n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99), ed alle determinazioni comunali.

**Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza**

Per la disciplina relativa al costo di costruzione per opere non destinate alla residenza, è fatto riferimento all'art. 19 del [D.P.R. 380/2001](#), all'art. 34 della [L.R. 15/2013](#), ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. 849/1998, n. 850/98, n. 1108/1999 e Delibera Giunta Regionale n. 522/99), ed alle determinazioni comunali.

**Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione**

---

<sup>25</sup> Cfr. Art. 30 L.R. 31/2002.

1. Le modalità di calcolo, le particolari variazioni e la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione), sono individuate nei provvedimenti comunali riguardanti la disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione.

**Art. 18.4 - Convenzione tipo**

Per la disciplina relativa alla riduzione ed esonero dal contributo di costruzione è fatto riferimento all'art. 18 del [D.P.R. 380/2001](#), all'art. 33 della [L.R. 15/2013](#), ai provvedimenti regionali in materia (Delibere Consiglio Regionale n. n. 1108/1999), ed alle determinazioni comunali.

## TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

### CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

#### Art. 19 – Le Reti Ecologiche

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:
  - a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali
  - b) Corridoi ecologici locali e provinciali
  - c) Zona di rispetto del Nodo Ecologico provinciale
  - d) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
  - e) Corridoio Ecologico Provinciale
  - f) Corridoio Ecologico Locale
  - g) Maceri di importanza ecologica
  - h) Giardini di importanza ecologica
  
2. Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito (vedi Art. 25 del PSC) ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'art. 20, Paragrafo secondo successivo.
  
3. Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, acquisisce le modalità di attuazione descritte nelle “Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche”, Allegato 1 alla relazione del [PTCP](#). Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:
  - elemento esistente da conservare
  - elemento esistente da migliorare
  - creazione di nuovo elemento
 Gli elementi sopraelencati, così classificati, sono riportati graficamente nelle tavole del RUE e prende origine dagli elaborati del PSC.
  
4. Il RUE, in tali elaborati, segnala “Punti di criticità” (vedi Art. 3.5 [PTCP](#)); spetta ai “progetti di intervento” risolvere tali “Punti di criticità” individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una soluzione in fase attuativa.
  
5. Il RUE assume anche l'indirizzo che, richiamandosi all'Art. 33 comma 8, è sempre possibile tramite Accordi Art. 18 [L.R. 20/2000](#), attivare la realizzazione di tratti di rete ecologica o fasce boscate di mitigazione, in regime di perequazione urbanistica. I Diritti Edificatori eventualmente concessi al soggetto che sottoscrive l'Accordo di cui sopra, dovranno essere trasferiti all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento; se l'Accordo viene sottoscritto con un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) il DE può essere espresso nel centro aziendale.
  
6. Per quanto riguarda “i giardini di importanza ecologica” riportati nelle tavole del PSC e del RUE si interviene nel modo seguente:
  - a. L'apparato vegetazionale va generalmente conservato e rafforzato; è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo, modificare la forma del giardino individuato nelle tavole del RUE, purchè ad intervento attuato l'area destinata a giardino risulti comunque incrementata almeno del 10%; in tale progetto complessivo possono essere anche presentate particolari forme di recinzione adatte al contesto.
  - b. Nel caso in cui il “giardino di importanza ecologica” è ricompreso all'interno di “corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui” o nell'area di pertinenza di “edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui” di cui all'Art. 21.2 successivo, nel Progetto Unitario o nel progetto di recupero degli edifici si dovranno prevedere le azioni di conservazione e rafforzamento del verde come previsto al punto precedente.
  - c. Il Regolamento Comunale del verde indica le essenze arboree ed arbustive compatibili con il territorio comunale
  
7. Per quanto riguarda “i maceri di importanza ecologica” individuati nelle tavole del PSC e del RUE, essi vanno di

massima conservati e rafforzati sia dal punto di vista della vegetazione che dal punto di vista della gestione delle acque in termini di qualità. Il Comune attraverso “Il Regolamento Comunale del verde” può stabilire in quali casi e con quali modalità è possibile chiudere un macero o riproporlo in altra posizione nel momento in cui l’area viene interessata da interventi di nuovo insediamento.

8. Per quanto riguarda il “disegno” dei corridoi ecologici riportato nelle tavole del PSC e del RUE, non costituisce Variante al RUE, l’individuazione di una diversa “direzione e/o posizione del corridoio ecologico ” in sede attuativa, purché venga salvaguardato comunque il concetto della rete: l’intervento quindi alle sopracitate condizioni è diretto senza nessuna procedura di Variante.
9. La discarica di rifiuti non pericolosi situata in corrispondenza dei due siti classificati come "nodo ecologico semplice da migliorare", compresi tra la via Saliceto e l'autostrada A13, è ammessa fino al limite quantitativo autorizzato (DGR n. 1497 del 27/09/2021 rettificata con Determinazione 19542 del 21/10/2021) alla data di adozione della variante al RUE 14/2021 ovvero al giorno 29.12.2021. Il conferimento di materiali a detto impianto è ammesso entro il limite temporale autorizzato con i medesimi provvedimenti regionali.

CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

**Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche**

**paragrafo 1): Definizione del Sistema**

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:
  - a) Aree di interesse archeologico (art. 8.2 [PTCP](#) artt. 21 e 31 PTPR) con l'individuazione dei siti archeologici indiziati di epoca Villanoviana, del Bronzo, Medievale e di epoca Romana, elementi persistenti di centuriazione romana, nonché il "tracciato dell'antica via Bologna Padova"
  - b) Viabilità storica (art. 8.5 [PTCP](#) e art. 20 comma 1 e art. 24 PTPR) con l'individuazione territoriale della viabilità esistente alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
  - c) Principali canali storici (art. 8.5 [PTCP](#)) con l'individuazione territoriale dei principali canali esistenti alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
  - d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (A-8, A-9 [L.R. 20/2000](#), e artt. 8.5.4 e 8.5.5 [PTCP](#)) con l'individuazione delle seguenti tipologie di vincolo:
    - d1) Edifici con vincolo [D.Lgs. 42/2004](#)
    - d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti segnalati dal PTCP e recepiti dal PSC
    - d3) Edifici di proprietà comunale vincolati ope legis
    - d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale (corti coloniche di pregio o edifici singoli) individuati a seguito di apposito censimento
  - e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

**paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema**

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal [PTCP](#) agli articoli 8.2 e 8.5, comprendono le seguenti politiche :
  - a) Aree di interesse archeologico (Art. 8.2 [PTCP](#) artt. 21 e 31 PTPR)
    1. Il riferimento è la Tav. n. 3 del PSC nonché l'Art. 18.a delle NdA del PSC medesimo.
    2. In tali elaborati sono stati riportati i "siti" segnalati e raccolti tramite una attività di collaborazione con la Soprintendenza ed i suoi Ispettori; è stato inoltre riportato il "tracciato dell'antica via Bologna Padova". Oltre a quanto segnalato in cartografia, sono sottoposte al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna i seguenti interventi:
      - a) tutti gli interventi che comportino modifiche dell'assetto del sottosuolo:
        - 1 – laddove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico (schede e segnalazioni di cui sopra);
        - 2 – nelle aree dei centri storici dove è documentata la secolare stratificazione dei depositi antropici;
        - 3 – nelle fasce di territorio attraversate da direttrici viarie, fossero esse d'acqua o terrestri.
      - b) tutti gli interventi relativi a grandi trasformazioni urbane (Piani Urbanistici Attuativi, Piani di Riqualificazione Urbana, aree produttive APEA) e nuove urbanizzazioni e infrastrutture (tracciati fognari, reti di servizio luce, gas, acqua, ecc.);
      - c) Per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti si dovrà comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna, l'avvio dei lavori, per consentire, ove si reputi necessario, il rilievo delle sezioni esposte da parte di professionalità specifiche.
  3. Nello specifico si segnala che:
    - 1) gli interventi indicati ai punti a) e b) del comma precedente, comporteranno indagini archeologiche preventive, da effettuarsi a cura della committenza e da concordare con la Soprintendenza stessa, la quale, in base ai risultati, si esprimerà sulla fattibilità delle opere;
    - 2) i progetti relativi ai summenzionati punti a) e c) dovranno pervenire alla citata Soprintendenza o in fase di pre-progettazione, oppure, in caso di progettazioni già esistenti, almeno 60 giorni prima dell'inizio lavori;

3) si dovranno prevedere i necessari aggiornamenti da produrre con cadenza triennale, a cura del Comune.

b) Viabilità storica (Art. 8.5 [PTCP](#) e Art. 20 comma 1 e Art. 24 PTPR)

1. La viabilità storica è individuata nella Tav. n. 2 - Carta Unica, evidenziata nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC ed è normata all'Art. 18.b delle NdA del PSC medesimo.

c) Principali canali storici (Art. 8.5 [PTCP](#))

1. I principali canali storici sono individuati nella Tav. n. 2 - Carta Unica, evidenziati nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC e sono normati all'Art. 18.c delle NdA del PSC medesimo.

d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

d1) Edifici con vincolo [D.Lgs. 42/2004](#): su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno nero e numero identificativo. Essi sono:

- Chiesa Parrocchiale S. Bartolomeo – Bondanello (Decreto del 21/02/1980)
- Villa Ceneri o Zambonelli o Rossi (Decreto del 03/11/1997)
- Villa Isabella (Decreto del 16/12/1998)
- Municipio (Decreto n. 1164 del 31.05.2007)
- Podere S. Biagio (Decreto del 08/08/2005)
- Chiesa Sant'Apollinare di Ronco (Decreto del 05/09/2008)
- Villa Salina Palazzo o Villa - Primo Maggio (Decreto del 31/05/2007)
- Contea Malossi (Decreto del 28/01/2009)
- Chiesa di San Giovanni Battista e pertinenze (Decreto del 29/06/2009)
- Palazzo Pizzardi o Hercolani Palazzo o Villa con annessa Chiesa di San Gaetano e parco (Decreto del 26/10/2010)
- Chiesa di San Biagio di Saliceto e campanile (Decreto del 02/08/2010)
- Casa-torre Colombari e pertinenze (Decreto del 30/12/2013)

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del [D.Lgs. 42/2004](#).

d2) Edifici, complessi edilizi, manufatti di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno rosso. Essi sono:

- Chiesa Fornace
- Palazzo Pizzardi o Hercolani ed Edificio Produttivo
- Villa Salina Edifici rurali - Primo Maggio
- Villa Gelmi
- Villa Tosca-Angelelli
- Chiesa di Castagnolino
- Sostegno della Chiesetta

Sono inoltre tutelati per la loro valenza architettonica-testimoniale i seguenti edifici contrassegnati nelle tavole del RUE con colore rosso pieno :

- Torre San Pierino
- Villa Zari e fabbricato di servizio
- Villa Poggi (Via Gramsci)



Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B) come definito in “APPENDICE 1.1 e 1.2”

d.3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, [D.Lgs. 42/2004](#) e s.m.i.) gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno viola. Essi sono:

- Biblioteca – via Bondanello 30
- Caserma Carabinieri – via Rimembranze 2
- Centro Giovanile e per attività artistiche – via Amendola 1/1
- Centro Anziani Pertini – Via Lirone 30
- Asilo Nido Gatto Talete – Via Ungaretti 3
- Scuola Materna Cipi – Via Ungaretti 1
- Scuola Materna Bonfiglioli – Via Lame 103
- Scuola Elementare F. Bassi – Piazza della Pace 12
- Scuola Elementare Franchini – Via Verne 1
- Centro di Seconda Accoglienza – Via Bondanello 80
- Centro Servizi Infanzia – Via Ungaretti 3
- Negozio frazione Castello – via Matteotti 143
- Magazzino frazione Castello – via Matteotti 143
- Casa Custode e Negozio Cimitero – via Angelelli 4
- Fabbricato con 9 alloggi e due autorimesse – via Lame 115 e 119
- Fabbricato con 6 alloggi, 6 autorimesse e un magazzino interrato – Via Lame 113
- 16 Alloggi – via Dozza 15/17
- Fabbricato con 9 alloggi – Via Matteotti 12
- Un alloggio con autorimessa – Via Parri 38
- Sedici Alloggi – via Turati 2/4
- Dodici Alloggi – Via Amendola 9
- Dodici Alloggi – Via Amendola 7

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del [D.Lgs. 42/2004](#). Se tali edifici a seguito di verifica dell’interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell’interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d’ambito in cui sono ubicati.

d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale: gli interventi per la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio sono riportati all’Art. 21 successivo.

e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:

- Negli elaborati del RUE sono riportate alcune aree perimetrate sulle quali il PSC ha svolto un approfondimento di tipo “paesaggistico” al fine di riconoscere alcune “visioni d’insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche” presenti in ambito extraurbano.
- Gli obiettivi della tutela:  
L’obiettivo della tutela si esplica attraverso una valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l’ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l’oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una “copertura” delle visuali paesaggistiche individuate.
- Le modalità attuative sono:  
La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla “Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio”.

## **Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale**

Corti coloniche di pregio o edifici singoli di pregio, individuati a seguito di apposita schedatura (la schedatura è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale) e le cui modalità di intervento sono riportate nei paragrafi seguenti.

### **PARAGRAFO PRIMO**

#### 1. Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle “corti di valore storico-testimoniale”

##### 1 - CORTE

Si definisce “CORTE” lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

- perimetro catastale
- perimetro dell'area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, filari, fossi)

##### 2 - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI (vedi Allegato 1 riportato in calce al presente documento)

Si definisce “TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI” la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.

Nell'Allegato 1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

##### 3 - ABACO DEGLI EDIFICI (vedi Allegato 2 riportato in calce al presente documento)

Si definisce “ABACO DEGLI EDIFICI” la rappresentazione grafica delle più frequenti classi tipologiche degli edifici riscontrate sul territorio comunale.

L'ABACO DEGLI EDIFICI contiene:

- schema assonometrico di riferimento
- pianta schematica di riferimento con riportato lo schema distributivo
- modalità per il calcolo del numero massimo degli alloggi ammessi

##### 4 – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE (vedi Allegato 3 riportato in calce al presente documento)

Le schede riportano degli schemi esclusivamente orientativi per rappresentare cosa si intende per potenziamento e valorizzazione nonché creazione ex novo, del verde rurale di una corte.

##### 5. PROGETTO UNITARIO

Si definisce “progetto unitario”, da presentarsi secondo le modalità di cui all'art. 17.2, il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una “corte”, con caratterizzazione del suo impianto urbanistico-edilizio secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Il “progetto unitario” deve definire:

- il perimetro della “corte”
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare
- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo
- le suddivisioni della corte

— la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti gli schemi esemplificativi riportati nell'allegato 3 alle presenti norme.

- documentazione previsionale di clima acustico (se ed in quanto previsto dalle presenti norme e della classificazione acustica del territorio comunale).

Il “progetto unitario” non può prevedere nuovi accessi alla corte.

Il “progetto unitario” deve essere presentato almeno in scala 1:200 e sottoscritto da tutte le proprietà interessate.

Per gli interventi che non comportano aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario.

L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere tramite progetto unitario la collocazione della dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 37.

#### 6. Norme di carattere generale sugli interventi:

Il Comune può, in accordo con il soggetto attuatore, subordinare gli interventi di recupero e rifunionalizzazione di una corte ex colonica alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore medesimo si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte di infrastrutture e tratti di rete ecologica, finalizzati alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area di intervento.

Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale e/o ad alta probabilità di inondazione, dovranno comunque rispettare gli usi ammessi e le trasformazioni ammissibili dagli artt. 6 e 3 del "Piano Stralcio per il Sistema Idraulico Navile-Savena Abbandonato", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente, anche al fine di verificarne la sostenibilità.

Gli interventi che comportano aumento di unità abitative o cambio d'uso verso funzioni abitative in corti od edifici ubicati all'interno delle “distanze di prima approssimazione” di linee elettriche, dovranno essere preceduti da una valutazione dei campi elettromagnetici prodotti dal tratto di linea di riferimento.

Tutti gli interventi che comportano aumento di unità abitative o cambio d'uso verso funzioni abitative, in corti od edifici ubicati all'interno di fasce acustiche di pertinenza stradale di classe IV, dovranno prevedere l'adozione di requisiti passivi idonei alla mitigazione del rumore ed opere di mitigazione acustica compatibili con il contesto.

Qualsiasi intervento di recupero ad uso civile di fabbricati ex agricoli in ambito agricolo localizzati in aree non servite da pubblica fognatura, dovrà prevedere un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della D.G.R. 1053/2003, secondo quanto di seguito riportato:

- subirrigazione (solo per edifici mono-bifamiliari)
- fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub superficiale a flusso verticale;
- filtro batterico aerobico;
- filtro batterico anaerobico;
- depuratori biologici

Qualsiasi intervento di recupero ad uso civile di fabbricati ex agricoli in ambito agricolo localizzati in aree servite da pubblica fognatura, dovrà prevedere un allaccio in pubblica fognatura in forma duale, ai sensi del regolamento del Servizio Idrico Integrato.

sistema di smaltimento dei reflui

Il recupero degli edifici storici e testimoniali è vincolato dalle categorie d'intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale e ristrutturazione edilizia, a cui ciascun manufatto edilizio è associato.

#### 6.1. Criteri costruttivi e morfologici di riferimento

Le modalità d'intervento indicate nei successivi punti costituiscono specifiche di criteri costruttivi e morfologici relativamente alle singole parti di edifici (strutturali e di finitura), fermo restando quanto disciplinato dalle categorie d'intervento di cui all'APPENDICE 1.1 e 1.2, dalle schede delle tipologie edilizie di cui all'Allegato 2 e

da quanto prescritto all'Art. 18 del PSC e fermo restando il rispetto delle norme in materia di antisismica. Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del [D.Lgs. 42/2004](#), dovranno comunque essere rispettate le modalità e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

#### Strutture verticali

1. Le strutture portanti verticali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa secondo il metodo "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

#### Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Gli elementi lignei (solai e tetto), dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino.
2. Le strutture di copertura dovranno rispettare la tipologia del tetto (a due, tre o quattro acque), gli sporti e la relativa pendenza.
3. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti, con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.
4. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

#### Manti di copertura

1. I manti e gli elementi di finitura della coperture debbono essere mantenuti o recuperati in coerenza con la tradizione locale, mediante la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie, relativamente ai seguenti elementi:
  - coppi ed embrici;
  - sporti di gronda (questi debbono essere coerenti con il tipo di muratura e di copertura dell'edificio).
2. Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali né manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale.
3. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto prioritariamente il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.
4. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

#### Scale e collegamenti verticali

1. I corpi scala esistenti possono essere consolidati, ripristinati o sostituiti nel rispetto dell'impianto tipologico e delle strutture originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati o, laddove in avanzato stato di degrado, sostituiti con elementi di tipologia e materiali riconducibili allo stato originario.
4. Può essere realizzata una scala esterna purchè rimanga all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio.
5. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto

dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

#### Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. I paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, dovranno essere prioritariamente conservati o comunque ripristinati nella finitura originale, e realizzati in modo coerente con l'organicità prospettica dell'unità edilizia.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; è vietato l'impiego di intonaci plastici, spatolati o graffiati. I "cappotti" esterni vanno limitati a quei casi in cui non sono presenti elementi decorativi quali lesene, marcapiani, cornici e cornicioni, ecc..
3. Il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere approvato preventivamente dal Comune con riferimento alla valutazione globale dell'ambito in cui è inserito l'edificio; il Comune può redigere ed approvare un apposito "Piano del Colore" da utilizzare nei casi compresi nel presente articolo.

#### Infissi esterni

1. Gli infissi esterni (porte, portoni, scuri e teali a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica dell'area, prevedendo in via prioritaria il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.
2. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale oppure altri materiali moderni, purchè verniciati esclusivamente nei colori del repertorio tradizionale locale.

#### Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino o la sostituzione di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale. E' consentito per gli stradelli di accesso alle ex corti agricole l'uso di pavimentazioni in masselli grigliati di cemento anche limitati alla sola percorrenza delle ruote degli automezzi o in asfalto di colore grigio chiaro confinato con cordoli di cemento laterali.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato.
4. Almeno il 70% della porzione non costruita della corte deve essere lasciata permeabile.

#### Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

#### Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in "siepe viva", con essenze autoctone, con eventuale rete metallica integrata, senza basamenti murari, di altezza massima di mt. 2,00.
2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1. precedente, individuando in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che partendo dall'accesso dalla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aita.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
4. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

#### Elementi costruttivi prospettici

1. La previsione di pensiline, portici e pergolati in aderenza ad edifici classificati dal presente RUE, dovrà

essere inquadrata in uno studio prospettico che dimostri il mantenimento dell'unitarietà dei fronti edilizi sia relativamente ai materiali impiegati che alle dimensioni adottate, fermo restando il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

#### Vani interrati

Negli ambiti agricoli di cui agli artt. 34 e 35 è vietato realizzare vani interrati, sia nell'ambito degli interventi di recupero degli edifici di valore storico testimoniale di cui al presente articolo, che di nuove costruzioni finalizzate all'attività agricola.

#### 6.2 Adeguamento delle superfici accessorie (SA):

1. Gli interventi di recupero dei fabbricati dovranno prevedere una dotazione di superficie accessoria di almeno 30 mq per ogni unità abitativa per autorimesse e cantine, indipendentemente dalla loro altezza interna.
2. I manufatti di servizio esistenti e legittimati, di altezza in gronda pari ad almeno m 2,20 , potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle superfici esistenti mediante Progetto unitario dell'intera corte.
3. Eventuali posti auto coperti concorrono al conteggio dei suddetti 30 mq di SA, fatto salvo l'obbligo di realizzare almeno un'autorimessa per ogni unità abitativa come previsto dall'allegato 1.

#### 7 Prescrizioni particolari

1. Per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (RC-B) e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV), ferma restando la fedele ricostruzione si potranno avere due situazioni al momento dell'attuazione degli interventi:

**a - Edifici per i quali vengono riscontrate al momento della richiesta di permesso di costruire condizioni di precarietà statica.**

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché una verifica dei materiali usati.
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

**b - Edifici per i quali vengono riscontrate da parte del D.L. durante l'esecuzione dei lavori già concessionati, condizioni di precarietà statica.**

La D.L. dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività edilizia e darne conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale. Per poter proseguire con i lavori (sia di demolizione che di successiva ricostruzione) contemporaneamente o successivamente alla sospensione dei lavori, dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire corredato dai seguenti allegati:

- rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori;
- ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- perizia giurata, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come definiti al punto "a" precedente;
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, nonché altri adempimenti se necessari

2. Per i complessi di valore storico testimoniale di cui al presente articolo, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 10.11 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli interventi fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in

prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

8. Costruzioni in fascia di rispetto stradale e dello Scolo Riolo

1. Negli Ambiti agricoli di cui agli Artt. 34 e 35, è possibile recuperare o ristrutturare gli edifici classificati senza il vincolo di sedime qualora questi siano posti a meno di 10 ml dal ciglio superiore dello Scolo Riolo o all'interno della fascia di rispetto stradale e delle seguenti strade principali: via Lame, via Galliera, via Saliceto, via Porrettana, via Corticella, via Bondanello, autostrada A13. Gli edifici potranno essere spostati fino a raggiungere la distanza dovuta dalla strada (stabilita nella tabella del punto 1, paragrafo 2, art. 19.1 del PSC). Non saranno ammesse distanze superiori. Al fine di mantenere i rapporti spaziali e volumetrici originari della corte esistente si dovranno traslare, insieme all'edificio posto a meno di 10 ml dagli elementi sopra specificati, anche gli altri edifici della corte non ancora recuperati, con possibilità di creare anche un sedo passo carraio.

9. Superfici incongrue

La demolizione delle superfici incongrue, individuate o meno con la lettera K negli elaborati grafici del RUE, è condizione per la realizzazione di interventi che comportino l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso. Queste superfici se legittime possono essere recuperate quali superficie accessoria; se non sono legittime vanno demolite.

10 - Manufatti ed elementi pertinenziali di arredo cortilivo

1. Nell'ambito della corte è ammessa la realizzazione di manufatti ed elementi pertinenziali e/o di arredo cortilivo a servizio di edifici esistenti, realizzati in legno od altro materiale leggero, secondo quanto di seguito riportato:
  - cassette ripostiglio o per ricovero attrezzi, di superficie massima di mq 8,00 , nella misura di una per ogni edificio principale;
  - pergolati, come definiti in appendice, di superficie massima di mq 15,00, nella misura di una per ogni edificio principale;
  - piscine interrate nella misura di una per ogni edificio principale, realizzate secondo le caratteristiche di cui al precedente articolo 10.8.
2. Tutti i manufatti e gli elementi pertinenziali di cui al comma precedente, dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

## PARAGRAFO SECONDO

### **A) CORTI ED EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE**

#### 1 - Corti di valore storico-architettonico-ambientale

1. Tali corti comprendono edifici di valore storico-architettonico inseriti in zone di interesse naturalistico-ambientale caratterizzate spesso da impianti arborei di pregio; cartograficamente sono state individuate come “giardini di importanza ecologica” e con il numero progressivo di riferimento.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. Per gli interventi che prevedono un aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative o un cambio d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:

- Presentazione, quando previsto, di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte, predisposto nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2).
- il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici riportati nelle tavole del RUE, individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente. A garanzia della realizzazione di tali opere a verde, il comune rilascerà il certificato di conformità edilizia solo dopo la verifica della corretta e compiuta realizzazione delle medesime opere a verde previste;
- in questa tipologia di corti non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Al progetto unitario deve essere allegata specifica convenzione relativa alla conservazione e sviluppo del verde esistente nella corte.

#### 2 - Corti o edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui.

1. Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura blu e numero progressivo di riferimento) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento nelle “corti di valore storico-testimoniale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione, quando previsto, di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti.  
Il Progetto Unitario, una volta approvato, dovrà essere allegato a tutte le richieste dei titoli abilitativi inerenti la stessa corte, anche se presentate in tempi diversi.
- il Progetto Unitario va predisposto nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2).
- in questa tipologia di corti non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto Unitario; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, il comune rilascerà il certificato di conformità edilizia solo dopo la verifica della corretta e compiuta realizzazione delle medesime opere a verde previste.
- Al progetto unitario deve essere allegata specifica convenzione relativa alla conservazione e sviluppo del verde esistente nella corte.

#### 3 - Edifici di pregio riconoscibili all'interno di corti senza valore storico-testimoniale..



1. Sono edifici singoli che presentano caratteristiche di pregio storico-testimoniale e sono individuati con lettera di riferimento della tipologia edilizia e numero progressivo di riferimento. Nella Tav. n. 1 del PSC sono contrassegnati con una cerchiatura rossa.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento sugli edifici sopradescritti avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di una richiesta di “titolo abilitativo” relativo agli edifici individuati.
- il Progetto va presentato nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2) e dei relativi usi e degli interventi prescritti al Paragrafo terzo successivo;
- qualora sia prevista la realizzazione di posti auto coperti ma non chiusi per la loro localizzazione dovrà essere presentato un Progetto unitario;
- Il Progetto unitario dovrà inoltre essere presentato qualora l'intervento comporti una modifica della corte ( recinzioni, struttura del verde, parcheggi ecc.);
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, il comune rilascerà il certificato di conformità edilizia solo dopo la verifica della corretta e compiuta realizzazione delle medesime opere a verde previste.

## PARAGRAFO TERZO

### CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER TIPOLOGIA

All'interno delle corti di cui ai punti 1, 2 e 3 del Paragrafo precedente, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori quali forni, pozzi, pollai, silos

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Magazzini e fienili tipologicamente idonei alla rifunzionalizzazione

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

R - Edifici in stato di rudere(1)

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

*(1) Per edifici in stato di rudere si intendono gli edifici individuati dal R.U.E con la lettera R e quelle porzioni di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto una consistenza edilizia residua pari ad almeno un metro tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade*

### USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

**1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:**

USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 limitatamente alla residenza alberghiera e UL2

INTERVENTI

- MO, MS
- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e nel rispetto del tipo di intervento
- CD

**2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:**

USI

- UA1

- servizi all’uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 e UL2
- INTERVENTI
- MO, MS
- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma dell’edificio, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell’abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1 e B2 – “case-stalla”. Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l’abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
  - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell’abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

**3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E sono ammessi:**

- USI
- UA1
- servizi all’uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 e UL2
- INTERVENTI
- MO, MS
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all’interno della sagoma dell’edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l’abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell’edificio
  - prevedere un’insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d’uso)
  - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
  - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell’abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

**4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

- USI
- UE2
- servizi all’uso UA1
- servizi alle attività insediate nell’edificio principale
- INTERVENTI
- MO, MS
- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
  - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell’edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione

– CD

**5. Per gli edifici classificati D, F1, F2 sono ammessi:**

USI

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- servizi all'uso UA1
- UC18

INTERVENTI

- MO, MS
- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)
- CD

**6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:**

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 e UL2

INTERVENTI

- Ripristino tipologico (RT): ricostruzione della sagoma originaria dell'edificio, con le caratteristiche morfologiche, architettoniche ed uso dei materiali di tipo tradizionale, secondo la tipologia di riferimento individuata o riconoscibile, di cui all'allegato 2
- CD

**7. Interventi sui fabbricati di valore storico testimoniale, effettuati dopo la data di approvazione del PRG (13 dicembre 1999) – Tali insediamenti sono cerchiati in blu con linea a punto-linea e con numero progressivo di riferimento.**

1. Per tutti gli edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunionalizzazione, avvenuto sia in modo diretto, sia tramite Progetto Unitario, i cui titoli abilitativi siano stati rilasciati dopo il 13 dicembre 1999, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
- Risanamento conservativo (RC-B)
- Cambio d'uso (se l'intervento è compreso tra quelli consentiti dalla tipologia di edifici della zona agricola)

Per tali edifici, previa predisposizione ed approvazione di nuovo Progetto Unitario in variante al precedente, risulta possibile modificare il numero delle unità immobiliari, a condizione che il nuovo Progetto Unitario rispetti i limiti e le prescrizioni della normativa vigente al momento della presentazione del P.U.

**8. Interventi di recupero di corti agricole aventi prescrizioni particolari.**

a) gli interventi di recupero degli edifici della corte agricola n. 113 posta sulla via Lame sono regolati dall'Accordo ex art. 18 della [L.R. 20/2000](#) e s. m. e i., approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 139 del 16/11/2009 e successivamente stipulato. Per quanto non previsto dall'Accordo valgono le norme generali del presente RUE.

b) per la corte agricola n. 192, ubicata in via Saliceto, costituita da edifici sottoposti alla tutela di cui al [D.Lgs. 42/2004](#) ed interessata dagli eventi sismici del maggio 2012, sono ammessi interventi di recupero degli edifici mediante un "progetto unitario" di cui al precedente art. 17.1, con possibilità di traslazione degli edifici classificati "B1" e "C2", all'esterno della fascia di rispetto stradale, perseguendo comunque un assetto distributivo e planimetrico della corte riconducibile alle caratteristiche tipiche del contesto territoriale di riferimento. Per tutti gli edifici della corte sono previste le possibilità d'intervento

secondo quanto previsto dall'allegato 2 del presente RUE in base alle rispettive classificazioni tipologiche. Gli interventi dovranno ottenere, da parte della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici, lo svincolo della tutela per gli edifici da traslare e l'autorizzazione per quelli da mantenere in sedime ai sensi del [D.Lgs. 42/2004](#).

Trattandosi di edifici demoliti in attuazione di ordinanza comunale attribuibile al sisma del 2012, gli edifici ricostruiti devono essere progettati secondo le indicazioni sulla norma per la ricostruzione post sisma, fatte salve le ulteriori indicazioni dalla Soprintendenza.

Con accordo ex art. 11 della L 241/90, saranno poste, in capo al soggetto attuatore, oneri e/o opere di pubblica utilità in regime di perequazione urbanistica.

c) per le corti agricole n. 97 e 97.1, ubicate in Via Frabaccia, considerando che si trovano in un cuneo agricolo ormai inserito in un contesto urbano già connotato come residenziale, sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale. Dovrà essere garantita una superficie permeabile pari almeno al 40% della superficie scoperta del lotto, fatte salve situazioni esistenti con percentuali già inferiori

### **PARAMETRI ED ONERI**

1. Per la costruzione di fabbricati di servizio:

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte:	da definire con il Progetto Unitario
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Distanza minima dalla linea ferroviaria:	30 metri lineari misurati dalla più vicina rotaia
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

**PARAGRAFO QUARTO: Edifici senza valore storico-testimoniale**

**1. Gli edifici senza valore storico-testimoniale** (sono riconoscibili per la mancanza di “*lettera di riconoscimento tipologico*”).

1. Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all’attività agricola, che vengono così individuati:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale con i relativi servizi accessori
- b) edifici completamente utilizzati per altri usi comunque non più al servizio dell’agricoltura (magazzini, depositi, manufatti per recupero materiali edilizi, manufatti artigianali anche se dismessi, ecc.)
- c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi di cui al precedente punto b), anche porzioni ad uso residenziale purchè regolarmente legittimato.

USI

- **Gli edifici di cui al punto a)** del precedente comma 1, mantengono l’uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all’interno dell’edificio per realizzare i seguenti interventi di cambio d’uso, che possono essere anche contestuali:
  - è consentito ampliare la Superficie abitativa esistente, a condizione che la SA residua sia conforme a quanto previsto all’ultimo comma del presente Paragrafo Quarto;
  - è altresì consentito suddividere la Superficie abitativa esistente per formare più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq ed una dotazione minima di SA in conformità ai requisiti di cui all’ultimo comma del presente Paragrafo Quarto.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

Oltre all’uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate
- UC12/A
- UC18
- UL1 e UL2
  
- **Gli edifici di cui al punto b)** del precedente comma 1, sono destinati al mantenimento dell’uso in essere; sono ammessi inoltre i seguenti usi:
  - servizi all’uso UA1
  - servizi alle attività insediate
  - UC12/A
  - UC18
  - UL1 e UL2
  
- questi edifici possono sempre essere recuperati all’uso agricolo.
  
- **Gli edifici di cui al punto c)** del precedente comma 1, mantengono gli usi esistenti;
  - è ammesso il cambio d’uso integrale verso la residenza della porzione non abitativa, solamente qualora la SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE, è prevalente, ovvero quando occupa oltre il 50% della superficie complessiva dell’edificio, alle seguenti condizioni:
    - è consentito ampliare la Superficie abitativa esistente a condizione che la SA residua sia conforme a quanto previsto all’ultimo comma del presente Paragrafo Quarto;
    - è altresì consentito suddividere la Superficie abitativa esistente per formare più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq e di una dotazione minima di SA pari a 30 mq, in conformità a quanto previsto all’ultimo comma del presente Paragrafo Quarto.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

Oltre all’uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate

- UC12/A
- UC18
- UL1 e UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo

#### INTERVENTI

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RE), con o senza cambio d'uso; è ammesso con questo tipo di intervento, riqualificare dal punto di vista architettonico e morfologico l'edificio. E' possibile modificare le sagome degli edifici interessati per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti. In caso di demolizione può essere previsto uno spostamento, rispetto all'area di sedime originaria non superiore al 50%
- Cambio d'Uso (CD)

Per ogni unità abitativa ricavata con le modalità sopradescritte, va prevista una SA minima di 30 mq da ricavarsi per almeno 15 mq all'interno del fabbricato di cui si prevede il recupero o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

## 2. Interventi assoggettati a prescrizioni specifiche

- a) Nel territorio extraurbano in area limitrofa alla Corte n. 152 sita in Via Muraglia, si interviene alle seguenti condizioni:
- individuazione specifica dell'intervento: foglio 30, mappale 141;
  - nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale 141, previa demolizione dei fabbricati esistenti catastalmente individuati con i mappali 107 e 108, con le seguenti modalità e caratteristiche:
    - SU pari a 90 mq
    - SA pari a 30 mq
    - in un unico corpo edilizio a pianta quadrata
    - altezza in gronda non superiore a m. 6,40
    - allineamento al fronte sud del fabbricato esistente sul mappale 288 limitrofo
    - realizzazione di opere di mitigazione ambientale sul fronte est verso il tracciato della Variante alla S.P. n. 4 Galliera
  - modalità e regole fissate nell'Accordo ex art. 18 della [L.R. 20/2000](#) e s.m. e i., approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 42 del 21/03/2014 e sottoscritto in data 16/05/2014, rep. 5873;
  - per quanto non previsto dall'Accordo valgono le norme generali del presente RUE.

**TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO**

## CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

**Art. 22 – Centro Storico****paragrafo 1): Definizione**

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute per i tessuti urbani sviluppatisi lungo i percorsi - matrice del Canale Navile e della Via Matteotti, all'interno dei quali sono presenti strutture residenziali e produttive di valore storico - artistico - ambientale. Tale tipologia di tessuto si rileva in:

- Località Castello: Insedimento prevalentemente sparso

2. L'individuazione avviene per "unità minime di intervento" contrassegnate da lettera minuscola, che generalmente comprendono una unità edilizia e la relativa area di pertinenza.

**paragrafo 2): Destinazioni d'uso**

1. Nello specifico, con riferimento alla simbologia individuata negli elaborati del RUE, le destinazioni d'uso compatibili con gli edifici di cui al paragrafo precedente, sono individuate secondo la classificazione seguente:

edifici	<b>a, c, d, e, h</b>	= UA1, UC3, UC12/A, UC14, UC18: per gli usi UC12/A, UC14 e UC18 non si potrà superare il 30% della Su totale esistente di ogni edificio
edificio	<b>f</b>	= da demolire
edificio	<b>b, g, i,</b>	= UA1, UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC20, UC24, UL1
manufatti	<b>m</b>	= ex sostegni del Navile (funzione propria specifica)
edifici	<b>l</b>	= UC24, UC25

2. Per quanto riguarda l'uso UC3, esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari, l'Art. 37 successivo ne declina le caratteristiche. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:

- P1: da monetizzare
- P4: da realizzare
- Verde pubblico: da monetizzare

**paragrafo 3): Interventi ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- **MO**
- **MS**
- **restauro e risanamento conservativo RC-A per l'edificio "b, l" e RC-B per gli edifici "a, e, g", "i" ed i manufatti "m".**

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il restauro e il ripristino dei fronti esterni; il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.
- il cambio d'uso con opere riferite all'edificio individuato con la lettera "g", per il quale sono ammessi comunque interventi di "Manutenzione ordinaria e straordinaria".



Ogni intervento dovrà essere basato su rilievi (alla scala 1:50) e analisi che costituiscano il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e degli interventi proposti.

- **ristrutturazione edilizia RE** per gli edifici “c, d, h”
- 2. Tutti gli interventi devono essere previsti per unità minime di intervento rappresentate dagli edifici individuati e dalla loro area di pertinenza. Quando l'intervento non coinvolge l'intero fabbricato, ovvero non riguardano adeguamenti tecnologici tali da ingenerare problemi di tipo funzionale complessivi, è possibile procedere anche per singole unità immobiliari.
- 3. E' sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del “*requisito tecnico E19*” di cui al Tomo II del RUE
- 4. Non è possibile installare sui fronti principali degli edifici macchine esterne per impianti di condizionamento; sui fronti secondari, dove invece è ammesso, tali elementi tecnologici dovranno essere mascherati in doghe di legno orizzontali, anche nel rispetto delle prescrizioni generali riportate nell'Art. 11.7, punto 1, precedente.
- 5. Limitatamente all'edificio classificato “d”, sono ammessi incrementi di SU fino a 20 mq per adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari con funzioni d'uso non abitative, da realizzare sulla stessa area di sedime o tutt'al più in aderenza all'edificio esistente.

**paragrafo 4): Parametri**

- Altezza massima : uguale all'esistente.
- Parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 37 delle presenti norme.

**paragrafo 5): Prescrizioni particolari**

1. Per quanto riguarda la località storica del “Castello”, l'Amministrazione Comunale promuoverà, anche in accordo con i privati interessati, una progettazione unitaria e complessiva di tutti gli spazi pubblici compresi nel perimetro riportato negli elaborati del RUE, definendo la gerarchia degli spazi, le tipologie degli interventi e materiali di finitura ed arredo urbano, al fine di dare piena riconoscibilità al luogo storico.
2. In caso di intervento di recupero le reti fognarie interne dovranno essere realizzate separate e la rete nera collettata alla pubblica fognatura connessa all'impianto IDAR Bologna.

**Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Sono compresi inoltre nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

**paragrafo 2): Modalità attuative**

3. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50  Capacità edificatoria massima per quanto riguarda il lotto identificato catastalmente al foglio n. 8, mapp. 496, sito in via Pietro Nenni, quale residuo PRG Vigente = mq 2250 di SU + mq 1350 di SA.
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-A è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li> </ul> </li> <li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li> <li>- è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> <li>- In tutti gli Ambiti AUC-A sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo. Le modalità per la verifica della SA esistente, prevedono che per gli edifici di tipo condominiale la verifica sia estesa a tutte le unità immobiliari, mentre nel caso di edifici a schiera o edifici bi-tri-pluri-familiari la verifica va fatta per ogni singola unità immobiliare.</li> <li>- E' sempre consentita l'istallazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una</li> </ul>

**Art. 23 – Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)**

		superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo.
Modalità di attuazione	=	Diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22, UC23</li> <li>- UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- US1</li> </ul> <p>Per quanto riguarda l'uso UC3, esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari, agli artt. 37 e 38 successivi se ne declinano le caratteristiche.</p>
Parametri		<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-A:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- altezza massima dei fronti: uguale all'esistente, con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100;</li> <li>- rapporto di copertura: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla</li> </ul>

	<p>residenza secondo il codice civile; , previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</li> </ul> <p>Tutte le distanze previste fra gli edifici esistenti, possono essere derogate, non solo nei casi previsti nelle specificazioni in materia di distanze riportate in APPENDICE, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
--	--

4. Per gli interventi disciplinati dalle “schede progettuali” di seguito riportate, si interviene con i specifici parametri ivi riportati:
  - scheda progettuale n.15 - intervento diretto
5. Per le aree classificate AUC-A comprese all'interno del Piano particolareggiato 4M valgono le norme tecniche di Piano.
6. Per le aree classificate AUC-A già comprese all'interno del Progetto Unitario n. 6 di P.R.G. rimangono invariati gli obblighi previsti dalla convenzione 27249 del 3/1/2006 in capo al soggetto attuatore.

**Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati.

**paragrafo 2): Destinazioni d'uso**

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati.

**paragrafo 3): Interventi ammessi**

1. Sono ammessi tutti gli interventi definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati.
2. Nel Comune di Castel Maggiore tali Ambiti vengono riconosciuti:
  - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 1 (1a e 1b) del PRG Vigente in via Bondanello nel Capoluogo;
  - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 3 del PRG Vigente in via Vancini nel Capoluogo;
  - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 4 del PRG Vigente ex sottozona C1 e D3.2.a nel Capoluogo;
  - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 5 del PRG Vigente in via Matteotti (sud) nel Capoluogo;
  - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 6 del PRG Vigente in via Matteotti (nord) nel Capoluogo; (approvato con delib. C.C. n. 90 del 23.12.2009)
  - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 7 del PRG Vigente in via Chiesa nel Capoluogo;
  - per la porzione di terreno già ricompreso nel comparto 8 ex PRG e interessato dall'accordo ex art. 18 del 3/4/2008;
  - per l'intervento convenzionato ex B4.1 di via Vancini nel Capoluogo;
  - per il Progetto Unitario n° 7 (Ya, Yb, Yc);

**paragrafo 4): Modalità di intervento**

1. In tali Ambiti rimangono valide le convenzioni approvate e sottoscritte rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo. Ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento in misura superiore al 5% della ST o della SC, comporterà variante al PSC, al RUE ed al rispettivo strumento urbanistico attuativo preventivo, con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo; comporterà inoltre variante al POC se ed in quanto risulta necessario secondo la normativa vigente. Nel caso in cui la modifica incida in misura fino al 5% suddetto, la modifica comporterà variante al RUE ed al rispettivo strumento urbanistico attuativo preventivo.

**paragrafo 5): Parametri**

1. In tali Ambiti rimangono validi i parametri edilizi e le capacità edificatorie previste rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo, progetto unitario o intervento convenzionato, fino al completamento delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica. Successivamente

all'esaurimento della capacità edificatoria, tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.

2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR secondo la previsione degli strumenti urbanistici preventivi approvati.
3. Per i titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione della Variante al RUE n. 1/2011, restano validi i requisiti tecnici delle opere edilizie vigenti al momento del rilascio del medesimo titolo abilitativo (*vedasi anche art. 1.7, comma 3*).
4. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici attuativi preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato (vedi Appendice 2.2).
5. E' sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo.

**paragrafo 6): Prescrizioni specifiche**

1. Per quanto riguarda il Progetto Unitario n° 7 ex PRG "Ya", è consentito l'insediamento di nuove funzioni limitatamente ai seguenti USI:
  - UA1, UA2,
  - UC1, UC3, UC4, UC5, , UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UP8 limitatamente a mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, UC22 esclusi gli ospedali e le case di cura, UC26 limitatamente ad asili nido e servizi ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica
  - UC12/B con esclusione del fronte edificato di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010
  - L'insediamento dell'uso UC4 comporta l'applicazione dei criteri perequativi fissati dalla delibera di G.C. n. 28 del 17/3/2017, ai fini del finanziamento di opere di urbanizzazione generale da concordare mediante convenzione.
2. Per quanto riguarda il comparto 4M ex PRG, sub comparto n. 5, sono dettate le seguenti prescrizioni particolari:
  - a) la seconda fase attuativa prevista nella convenzione urbanistica potrà essere avviata al completamento e collaudo delle relative opere di urbanizzazione relative alla prima fase attuativa.
  - b) mediante variante al piano particolareggiato è ammesso un incremento della superficie complessiva (Sc) pari ad un massimo del 5% di quella prevista, alle condizioni ed obblighi da assumere fra il soggetto attuatore ed il Comune mediante apposita convenzione urbanistica od accordo ex articolo 18 [L.R. 20/2000](#). In sede di Variante al Piano Particolareggiato dovrà essere aggiornata la documentazione finalizzata a verificare la compatibilità degli immobili con i limiti previsti dalla classificazione acustica comunale.

**Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.
2. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia

**paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.ed.max)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per i lotti edificati SU = SU esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50</li> <li>- Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq esprimibile solo nei casi disciplinati da permesso di costruire convenzionato, come di seguito disposto</li> <li>- Il mappale identificato al foglio 11 del NCEU, con parte del mapp. n. 171 (corrispondente al vecchio mappale 636 di superficie catastale di mq. 67), sito in via San Pierino, è privo di capacità edificatoria.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	<p>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</p> <p>(1 – interventi su edifici esistenti)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico “E19” di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d’uso di SA esistente, quando si interviene all’interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li> </ul> </li> <li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all’interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-C è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU di fabbricati esistenti; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> </ul>

	<p>- In tutti gli Ambiti AUC-C sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.</p> <p>- <u>interventi di ristrutturazione interna</u>, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico</p> <p>- <u>in caso di interventi interni non strutturali</u>, finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o alla mitigazione acustica degli ambienti, riguardanti edifici od unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) e che comportino l'ispessimento fino a cm 10 di componenti strutturali verticali esterni, (pareti) od orizzontali (solai intermedi e non), è permesso derogare dai requisiti dimensionali minimi degli ambienti stessi stabiliti dal presente RUE, qualora venga comunque garantita una cubatura d'aria minima dell'ambiente, determinata dalla superficie minima e dall'altezza minima richieste per il vano su cui si interviene. Dovrà comunque essere garantita un'altezza interna minima dei vani abitabili non inferiore a mt. 2,60.</p> <p>(2 - interventi di reimpianto)</p> <p>- <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <p>- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente, da un minimo del 10% fino al massimo del 30% in più, in funzione delle prestazioni energetiche di progetto, purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore del 10% almeno, al minimo richiesto dalla normativa per il contenimento dei consumi energetici vigenti al momento della formazione del titolo abilitativo.</p> <p>Mediante permesso di costruire convenzionato si disciplina l'incremento di SU applicabile, con il massimo incentivo da garantirsi a prestazioni energetiche di progetto pari a quelle ottimali o massime individuate dalla normativa.</p> <p>- <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq</p> <p>Gli interventi di demolizione e nuova costruzione, nel rispetto degli indici massimi sopra riportati o delle più favorevoli condizioni per il risparmio energetico sopra riportate, prevedono uno stato di progetto con superficie coperta quantitativamente non superiore a quella esistente, considerata al momento dell'adozione della variante 12/2020 al presente RUE (4.3.2020)</p> <p>Anche con riferimento ai lotti liberi, questa limitazione può essere superata, fino ad un rapporto di copertura pari al 50%, mediante permesso di costruire convenzionato, qualora il comune riscontri la possibilità di raggiungere, mediante l'intervento edilizio e la convenzione, rilevanti</p>
--	--



	<p>obiettivi di qualità ambientale, edilizia ed urbana.</p> <p>La convenzione e il progetto relativo, motivatamente proposti dal soggetto attuatore, sono valutati dagli organi comunali competenti secondo i criteri del presente RUE.</p> <p>Il progetto del permesso di costruire convenzionato è costruito, oltre che dalla documentazione obbligatoria per i titoli abilitativi, dagli elaborati con cui all'art. 37 del presente RUE</p> <p>La convenzione regola il progetto e la sua attuazione nelle sue parti pubbliche e private, e non introduce a carico dell'intervento contributi aggiuntivi diversi e ulteriori rispetto agli elementi riconosciuti idonei ad accedere al convenzionamento.</p> <p>Non accedono al convenzionamento, in via generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotti singoli in contesto rurale, tra cui insediamenti ex rurali che si trovano classificati come AUC-C;</li> <li>- piccoli aggregati ed edificato sparso in territorio rurale o non effettivamente urbanizzato;</li> <li>- contesti densi nei quali il progetto proposto non garantisce l'adeguata dotazione di spazio pubblico, di verde pubblico e privato, la conservazione di alberature significative per qualità e dimensioni anche con riferimento al regolamento comunale del verde; idonei distacchi tra gli edifici (anche in relazione agli orientamenti dei fabbricati), soluzioni viabilistiche idonee;</li> <li>- contesti in cui particolari condizioni ambientali rendono inopportuno l'incremento dell'esposizione alle esternalità negative o l'incremento degli impatti (fognature, matrici rumore, aria, acqua etc.)</li> </ul> <p>La convenzione persegue obiettivi di significativa qualificazione ambientale, edilizia, architettonica e urbana, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato;</li> <li>- sostituzione o qualificazione di edifici dismessi o incongrui;</li> <li>- cessione di aree attrezzate aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37 in contesti idonei e significativi;</li> <li>- risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali preesistenti;</li> <li>- idonee previsioni di miglioramento ambientale, quali ad esempio fasce alberate di verde privato o pubblico che creino idonee separazioni dalle esternalità negative ambientali preesistenti;</li> <li>- distacchi tra fabbricati, nello stato di progetto, proporzionati alle altezze dei medesimi, ovvero studiati per scongiurare introspezioni, oscuramenti di luce naturale o di visuali di pregio;</li> <li>- soluzione edilizia e impiantistiche per la riduzione dell'impatto dell'intervento edilizio (riduzione dell'albedo, superfici permeabili, coperture verdi etc.);</li> <li>- qualificazione del verde, anche perseguendo gli obiettivi e le indicazioni del regolamento comunale del verde.</li> </ul> <p>La convenzione può prevedere l'incremento dell'altezza massima dai 16 m sotto riportati fino ad un massimo di 20 m, qualora ciò risulti idoneo a perseguire obiettivi di miglioramento del rapporto tra aree scoperte ed edifici e l'incremento della qualità e della quantità delle dotazioni collettive.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo. E' fatta comunque salva la disciplina degli interventi pertinenziali di cui al Glossario dell'edilizia libera (DM 2.3.2018) e delle</li> </ul>
--	--

**Art. 25 – Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)**

		specificazioni regolamentari comunali in materia, che prevalgono su questo disposto.
Modalità di attuazione	=	Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto ai sensi del presente articolo, dell'art.37, della scheda di intervento o da condizioni particolari che necessitino di definizione negoziale puntuale.
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC18, UC19, UC22, UC23, UC26, UC27</li> <li>- UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- US1</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli Artt. 37 e 38 successivi.</p>
Parametri	=	<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-C:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1 e verde pubblico</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100 in caso di interventi su edifici esistenti. In caso di interventi di reimpianto l'altezza massima è di 16m;</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = uguale all'esistente (computato sulla base del lotto di partenza)</li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa</li> </ul>

**Art. 25 – Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)**

		<p>anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) o a distanze inferiori a quelle soprarichiamate per edifici residenziali e per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto registrato e trascritto, tra i proprietari confinanti e fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze tra pareti finestrate di edifici prospicienti; non dovranno comunque essere creati disallineamenti tra gli edifici esistenti nell'immediato intorno.</p> <p>Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</li> </ul>
<p>Prescrizioni particolari per l'Ambito AUC-C1 "al Castello"</p>	<p>=</p>	<p><b>Nell'Ambito AUC-C1</b> localizzato al Castello, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il ripristino tipologico, come definito all'Art. 2.6.5 precedente, per gli edifici individuati con la lettera "p" con una SC stimata massima di 3.300 mq (gli usi commerciali dovranno essere limitati con un massimo di SV non superiore al 30% della SC sopradeфинita), con la dotazione dei relativi parcheggi pertinenziali.</li> <li>- l'intervento precedente si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato, al fine di avviare il recupero delle superfici e dei volumi dell'originario edificio "p", rappresentato con sagoma indicativa, con il vincolo di ricostruzione della facciata originaria verso il Canale Navile e della evidenziazione dell'antico canale di derivazione all'interno di una nuova piazza. Tale piazza dovrà essere posta tra l'edificio da ricostruire lungo il Navile e il ripristino di un secondo edificio da realizzare ai margini est e sud dell'Ambito AUC-C1 (secondo la sagoma indicativa presente nella cartografia). I due edifici dovranno essere realizzati con materiali e aspetti compositivi tradizionali caratterizzanti i fabbricati originari. Il progetto dovrà essere elaborato sulla base di documentazione storica, fotografica, catastale reperita dal soggetto attuatore.</li> <li>- Il progetto dovrà essere sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino Reno in quanto l'Ambito AUC-C1 è parzialmente interessata dalle prescrizioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI).</li> <li>- Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio. Nell'ambito del progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire dovranno essere progettate, su indicazione dell'Amministrazione comunale, delle opere di riqualificazione degli spazi aperti e di miglioramento della mobilità</li> </ul>

**Art. 25 – Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)**

		“dolce” nella località Castello. Le modalità, le caratteristiche e i tempi di realizzazione di tali opere dovranno essere previste nella convenzione allegata al permesso di costruire. In ogni caso l’agibilità dei nuovi edifici non potrà essere rilasciata prima della formale presa in consegna delle opere descritte.
USI	=	- UA1, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22, UC23; UC26 e UC27 limitatamente ad attività scolastiche di tipo privato - UC3, UC4, UC5 complessivamente con SV come sopra definita.
Oneri aggiuntivi	=	Per ogni metro di Su recuperata la convenzione del permesso di costruire sopra richiamato dovrà stabilire un extra-onere a carico del soggetto attuatore che dovrà consentire all’Amministrazione di realizzare importanti opere di miglioramento della viabilità e di realizzazione di dotazioni territoriali nella località Castello

1. Per gli interventi disciplinati dalle “schede progettuali” di seguito riportate, si interviene con i specifici parametri ivi riportati:
  - scheda progettuale n. 1 - intervento diretto convenzionato
  - scheda progettuale n. 2 - intervento diretto convenzionato
  - scheda progettuale n. 6 - intervento diretto convenzionato
  - scheda progettuale n. 12 - intervento diretto convenzionato
  - scheda progettuale n. 14 - intervento diretto
  - scheda progettuale n. 16 - intervento diretto convenzionato
  
2. Nel caso di intervento edilizio che comprende l’intero lotto o l’intero edificio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali:
  - Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
  - deve essere svolto uno specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.
  - Devono essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, qualora sia presente reticolo superficiale, dovrà esservi connessa garantendo l’invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell’Ente Gestore. Si precisa che :
    - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la falda non sia presente un franco di un metro a protezione della stessa, dovrà essere prevista l’impermeabilizzazione della vasca;
    - prima dell’immissione al sistema di laminazione, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscano nella vasca di laminazione;
    - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;
    - dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all’interno dell’edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull’area destinata a isola ecologica, dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera).
  - devono essere verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente .
  - devono essere valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedure necessarie di gestione finalizzate all’abbattimento delle polveri e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggettamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica; tali scarichi dovranno essere preventivamente Autorizzati ai sensi del Digs 152/06 e smi e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
  - Le terre e rocce da scavo prodotte devono essere gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.

**Art. 25 – Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)**

3. Le opere di recupero dell'edificio di Via Lame 165-167 (nel centro urbano di Trebbo di Reno) devono garantire la conservazione delle facciate principali caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici di pregio (facciate est e nord).

**Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)**

**paragrafo 1): Definizione**

1. Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte, in ragione della particolare presenza e concentrazione di servizi pubblici e privati e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo, per la presenza della struttura commerciale di vicinato, del terziario di servizio, degli uffici (banche, assicurazioni, attività professionali), dei pubblici esercizi (bar, ristoranti e pizzerie). Spesso il ruolo di centralità urbana viene assolto dal centro storico o da settori urbani a questi strettamente attigui.
2. La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche.

**paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per i lotti edificati SU = SU esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50</li> <li>- Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq esprimibile solo nei casi disciplinati da permesso di costruire convenzionato, come di seguito disposto.</li> <li>- L'area distinta al N.C.T. al foglio 10, mapp. 1573 parte, classificata come ambito AUC-D1, è ineditabile e destinata esclusivamente a parcheggi privati. I progetti dovranno prevedere il massimo smaltimento in sito delle acque meteoriche: a tal fine dovranno prevedersi stalli permeabili.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</li> <li>(1- interventi su edifici esistenti)</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-D è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li> </ul> </li> <li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-D è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU di fabbricati esistenti; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-D sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.</li> <li>- <u>interventi di ristrutturazione interna</u>, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico.</li> <li>- <u>in caso di interventi interni non strutturali</u>, finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o alla mitigazione acustica degli ambienti, riguardanti edifici od unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) e che comportino l'ispessimento fino a cm 10 di componenti strutturali verticali esterni, (pareti) od orizzontali (solai intermedi e non), è permesso derogare dai requisiti dimensionali minimi degli ambienti stessi stabiliti dal presente RUE, qualora venga comunque garantita una cubatura d'aria minima dell'ambiente, determinata dalla superficie minima e dall'altezza minima richieste per il vano su cui si interviene. Dovrà comunque essere garantita un'altezza interna minima dei vani abitabili non inferiore a mt. 2,60.</li> </ul> <p>(2 – interventi di reimpianto)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente, da un minimo del 10% fino al massimo del 30% in più, in funzione delle prestazioni energetiche di progetto, purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore al minimo richiesto dalla normativa per il contenimento dei consumi energetici vigente al momento della formazione del titolo abilitativo. Mediante permesso di costruire convenzionato si disciplina l'incremento di SU applicabile, con il massimo incentivo da garantirsi a prestazioni energetiche di progetto pari a quelle ottimali o massime individuate dalla normativa.</li> </ul> </li> <li>- <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq.</li> </ul> <p>Gli interventi di demolizione e nuova costruzione, nel rispetto degli indici massimi sopra riportati o delle più favorevoli condizioni per il risparmio energetico sopra riportate, prevedono uno stato di progetto con superficie coperta quantitativamente non superiore a quella esistente, considerata al momento dell'adozione della variante n. 12/2020 al presente RUE (4.3.2020)</p> <p>Anche con riferimento ai lotti liberi, questa limitazione può essere superata, fino ad un rapporto di copertura pari al 50%, mediante permesso di costruire convenzionato, qualora il comune riscontri la possibilità di raggiungere, mediante l'intervento edilizio e la convenzione, rilevanti</p>
--	--

	<p>obiettivi di qualità ambientale, edilizia ed urbana.</p> <p>La convenzione e il progetto relativo, motivatamente proposti dal soggetto attuatore, sono valutati dagli organi comunali competenti secondo i criteri del presente RUE.</p> <p>Il progetto del permesso di costruire convenzionato è costituito, oltre che dalla documentazione obbligatoria per i titoli abilitativi, dagli elaborati di cui all'art.37 del presente RUE.</p> <p>La convenzione regola il progetto e la sua attuazione nelle sue parti pubbliche e private, e non introduce a carico dell'intervento contributi aggiuntivi diversi e ulteriori rispetto agli elementi riconosciuti idonei ad accedere al convenzionamento.</p> <p>Non accedono al convenzionamento, in via generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotti singoli in contesto rurale, tra cui insediamenti ex rurali che si trovano classificati come AUC-C;</li> <li>- piccoli aggregati ed edificato sparso in territorio rurale o non affettivamente urbanizzato;</li> <li>- contesti densi nei quali il progetto proposto non garantisce l'adeguata dotazione di spazio pubblico, di verde pubblico e privato, la conservazione di alberature significative per qualità e dimensioni anche con riferimento al regolamento comunale del verde; idonei distacchi tra gli edifici (anche in relazione agli orientamenti dei fabbricati), soluzioni viabilistiche idonee;</li> <li>- contesti in cui particolari condizioni ambientali rendono inopportuno l'incremento dell'esposizione alle esternalità negative o l'incremento degli impatti (fognature, matrici rumore, aria, acqua ect.)</li> </ul> <p>La convenzione persegue obiettivi di significativa qualificazione ambientale, edilizia, architettonica e urbana, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato;</li> <li>- sostituzione o qualificazione di edifici dismessi o incongrui;</li> <li>- cessione di aree attrezzate aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art.37 in contesti idonei e significativi;</li> <li>- risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali preesistenti;</li> <li>- idonee previsioni di miglioramento ambientale, quali ad esempio fasce alberate di verde privato o pubblico che creino idonee separazioni dalle esternalità negative ambientali preesistenti;</li> <li>- distacchi tra fabbricati, nello stato di progetto, proporzionati alle altezze dei medesimi, ovvero studiati per scongiurare introspezioni, oscuramenti di luce naturale o visuali di pregio;</li> <li>- soluzioni edilizie e impiantistiche per la riduzione dell'impatto dell'intervento edilizio (riduzione dell'albedo, superfici permeabili, coperture verdi etc.)</li> <li>- qualificazione del verde, anche preseguito gli obiettivi e le indicazioni del regolamento comunale del verde.</li> </ul> <p>La convenzione può prevedere l'incremento dell'altezza massima dai 16 m sotto riportati fino ad un massimo di 20 m, qualora ciò risulti idoneo a perseguire obiettivi di miglioramneto del rapporto tra aree scoperte ed edifici e l'incremento della qualità e della quantità delle dotazioni collettive.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è sempre consentita l'istallazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo. E' fatta salva la disciplina degli intrventi pertinenziali di cui al</li> </ul>
--	--



		Glossario dell'edilizia libera (DM 2.3.2018) e delle specificazioni regolamentari comunali in materia, che prevalgono su questo disposto.
Modalità di attuazione	=	diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto ai sensi del presente articolo, dell'art.37, dalla scheda di intervento o da condizioni particolari che necessitino di definizione negoziale puntuale.
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27</li> <li>- UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- UL1</li> <li>- US1, US2, US4 US8</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.</p>
Parametri		<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-D:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3 , verde pubblico e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100 in caso di interventi su edifici esistenti. In caso di interventi di reimpianto l'altezza massima è di 16 m;</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = uguale all'esistente (computato sulla base del lotto di partenza)</li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa</li> </ul>

	<p>anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) o a distanze inferiori a quelle soprarichiamate per edifici residenziali e per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto registrato e trascritto, tra i proprietari confinanti e fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze tra pareti finestrate di edifici prospicienti; non dovranno comunque essere creati disallineamenti tra gli edifici esistenti nell'immediato intorno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).</li> </ul> <p>Tutte le distanze tra i fabbricati esistenti, possono essere derogate non solo nei casi previsti, nelle specificazioni in materia di distanze riportate in APPENDICE ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
--	--

1. Per gli interventi disciplinati dalle “schede progettuali” di seguito riportate, si interviene con i specifici parametri ivi riportati:
  - scheda progettuale n. 3 – intervento convenzionato
  - scheda progettuale n. 4 – intervento con Art. 18 [L.R. 20/2000](#) e inserimento in POC
  - scheda progettuale n. 5 – intervento convenzionato
  
2. Nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali:
  - Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
  - deve essere svolto uno specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.
  - Devono essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, qualora sia presente reticolo superficiale, dovrà esservi connessa garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell'Ente Gestore. Si precisa che :
    - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la falda non sia presente un franco di un metro a protezione della stessa, dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione della vasca;
    - prima dell'immissione al sistema di laminazione, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscano nella vasca di laminazione;
    - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;

#### **Art. 26 – Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)**

- dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area destinata a isola ecologica, dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera).
- devono essere verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente .
- devono essere valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedura necessarie di gestione finalizzate all'abbattimento delle polveri e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggotamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica; tali scarichi dovranno essere preventivamente Autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e s.m.i. e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- Le terre e rocce da scavo prodotte devono essere gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.

**Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ed insediamenti in territorio extraurbano****paragrafo 1): Definizione**

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.  
Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.  
Esse hanno generalmente un'ubicazione periferica e quindi spesso distante dai servizi urbani ed un uso prevalentemente residenziale.
2. Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato, anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti o areali di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola. Sono qui compresi altresì alcuni dei cosiddetti "borghi di strada", tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale; spesso questi borghi sono noti per la presenza di una trattoria o di un punto di ritrovo.

**paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-E è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li> </ul> </li> <li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-E è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-E sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.</li> </ul> <p>- <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le</u></p>

	<p>due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011), o comunque utilizzando altri criteri o metodologie (Leed, Casa Clima, ecc.) purchè comparabili con le norme regionali sopracitate, ovvero:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";</li> <li>- ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";</li> <li>- ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+".</li> </ul> </li> </ul> <p>Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge</p> <p>Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo edificio di un piano.</p> <p>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</p> <p>La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- E" sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo.</li> </ul>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>= Diretto, compreso quanto fissato alle Prescrizioni specifiche successive</p>
<p>Usi</p>	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC23</li> <li>- US1</li> </ul> <p>Per quanto riguarda l'Uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.</p>
<p>Parametri</p>	<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-E:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100 in caso di D con RI; altezze diverse nei casi di incremento di SU dove previsto ed alle condizioni descritte al paragrafo "interventi ammessi" precedente;</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici</li> </ul>

	<p>residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) o a distanze inferiori a quelle soprarichiamate per edifici residenziali e per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto registrato e trascritto, tra i proprietari confinanti e fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze tra pareti finestrate di edifici prospicienti; non dovranno comunque essere creati disallineamenti tra gli edifici esistenti nell'immediato intorno.</li> <li>- Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</li> </ul> <p>Tutte le distanze tra i fabbricati esistenti, possono essere derogate, non solo nei casi previsti nelle specificazioni in materia di distanze riportate in APPENDICE ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>= Negli Ambiti contrassegnati dalla sigla <b>AUC-E1</b>, nel caso di interventi tramite demolizione e ricostruzione, i progetti dovranno essere sottoposti al parere della C.Q.A.P.; inoltre gli edifici da ricostruire dovranno rispettare</p>

	<p>canoni di progettazione architettonica/morfologica da riferirsi agli elementi costruttivi tipici dell'edilizia tradizionale locale.</p> <p>Per quanto riguarda il mappale 253 del foglio 29 del NCEU, situato in via San Giuseppe n. 4, sono previste le seguenti condizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è possibile realizzare, oltre alla SU esistente alla data di adozione del RUE, una nuova unità abitativa di 120 mq di SU;</li> <li>- la realizzazione di tale nuova unità abitativa è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo per vincolare la vendita per almeno 10 anni;</li> <li>- prima della realizzazione della nuova unità abitativa dovranno essere demoliti i manufatti accessori esistenti.</li> </ul>
--	--

2. Nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali:
- Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
  - deve essere svolto uno specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.
  - Devono essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, qualora sia presente reticolo superficiale, dovrà esservi connessa garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell'Ente Gestore. Si precisa che :
    - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la falda non sia presente un franco di un metro a protezione della stessa, dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione della vasca;
    - prima dell'immissione al sistema di laminazione, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscono nella vasca di laminazione;
    - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;
    - dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area destinata a isola ecologica, dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera).
  - devono essere verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente .
  - devono essere valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedura necessarie di gestione finalizzate all'abbattimento delle polveri e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggrottamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica; tali scarichi dovranno essere preventivamente Autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e smi e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
  - Le terre e rocce da scavo prodotte devono essere gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

**Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)**

**paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito**

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castel Maggiore dalla zona industriale di via Andrea Costa e in località 1° Maggio; e altre piccole zone individuate nell'ambito agricolo; tali aree sono contrassegnate nelle tavole del RUE dalla sigla "ASP-C"
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all'Art. 26.1 delle NdA del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

**paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi**

**a) ASP-C: ambiti produttivi comunali esistenti**

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		MO, MS, RE, AM, D, NC, RI, CD
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,60 mq/mq limitatamente ai lotti liberi</li> <li>- 0,65 mq/mq per i lotti edificati alla data di adozione del RUE</li> </ul> <p>Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico <math>U_f = 0,60</math> mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'<math>U_f = 0,60</math> mq/mq.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della Su esistente o potenziale, purchè non venga superato il rapporto di copertura <math>Q = 70\%</math> e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti. Le modalità per l'utilizzo di tale ampliamento prevedono la presentazione di un progetto complessivo (pari al totale dell'incremento del 20% assieme alla saturazione dell'indice residuo se ed in quanto presente), poi da realizzare anche per fasi.</li> <li>- <u>sono fatte salve le superfici residenziali</u> esistenti alla data di adozione della variante 1/2011 al RUE (29.11.2011)</li> <li>- in tutti gli Ambiti ASP-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi all'interno della sagoma planovolumetrica esistente e fermo restando il rispetto delle altezze minime interne dei locali.</li> </ul> <p>Nelle unità originariamente previste per gli uffici dell'attività produttiva, possono essere realizzate unità ad uso direzionale indipendenti dall'attività produttiva insediata, previo pagamento degli oneri (come differenza) del contributo di costruzione e la monetizzazione del verde e dei parcheggi pubblici.</p>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1 (solo in riferimento alle unità abitative esistenti alla data di adozione della Variante al RUE n. 1/2011), UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UP2, UP6/A, UP8</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.</li> <li>- Preliminarmente all'insediamento degli usi UC20 e UC21, dovrà effettuarsi una valutazione degli impatti derivanti sui recettori sensibili, interni o prossimi alle aree produttive, in materia acustica e di traffico veicolare.</li> <li>- L'uso UP6/A non è comunque ammesso nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, nelle aree interessate o confinanti con le fasce di tutela idraulica dei corsi d'acqua, né in zona non servita da rete fognaria pubblica collegata ad impianto di depurazione finale.</li> </ul>
USI - Prescrizioni specifiche	=	<p>Per l'<b>Ambito ASP-C1</b>, localizzato a 1° Maggio, gli usi produttivi sono ammessi escludendo le attività rumorose, inquinanti, generatrici di traffico, in quanto non compatibili con l'Ambito residenziale circostante.</p>
Parametri	=	<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito ASP-C:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- H = m. 15,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- <u>nei casi di cambio d'uso</u> da funzione produttiva a funzione terziaria-direzionale secondo gli Usi sopradefiniti, devono essere rispettati, ovvero realizzati i parcheggi di cui all'Art. 37 successivo.</li> <li>- <u>nel caso in cui dalla funzione produttiva si passi alla funzione commerciale</u>, le conseguenti dotazioni di parcheggio e verde sono quelle indicate alla casella USI precedente, compreso, dove indicato, la possibilità di monetizzare</li> <li>- <u>dotazione di superficie permeabile (VP)</u> = 10% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> <li>- <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: tra gli Ambiti produttivi e gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di P.R.G., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>- <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 per gli Ambiti ASP-C o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; vanno comunque rispettate le distanze fissate nella Tav. n. 2 – Carta unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</li> </ul> <p>Tutte le distanze tra i fabbricati esistenti, possono essere derogate, non</p>

	solo nei casi previsti nelle specificazioni in materia di distanze riportate in APPENDICE, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.
--	---

**b) ASP-CA: ambiti produttivi comunali in corso di attuazione (Comparto 4M ex PRG)**

***paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito***

1. Trattasi dell'Ambito "sottozona ex Oro Pilla e Villa Zarri" denominato nel PRG Vigente con lettera M che si conferma sulla base della Variante al P.P.I.P Comparto 4M approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 30.09.2009.

***paragrafo 2): Modalità di intervento***

1. Per tale Ambito rimangono valide le convenzioni approvate o da approvare fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo. Non vengono considerate Varianti, limitate modifiche alla perimetrazione giustificate da riferimenti catastali, allineamenti, rilievi quotati specifici, nonché aggiornamenti della convenzione di tipo negoziale che pur incidendo nell'assetto urbanistico ed edilizio del P.P.I.P. non costituiscano incremento del dimensionamento previsto nei sub comparti.

**Art. 29 – Ambiti produttivi comunali da qualificare (ASP-C-R)**

*paragrafo 1): Definizione dell'Ambito*

- Il PSC individua fra le aree produttive esistenti comunali, un Ambito da riqualificare posto nella frazione Trebbo di Reno.  
La possibilità di maturare un cambio delle funzioni oggi operanti, è strettamente correlata alla realizzazione e messa in funzione della circonvallazione est del centro abitato; contestualmente o a seguito di tale realizzazione possono essere previsti interventi di rango locale correlati, in modo tale che il traffico pesante di accesso all'area non attraversi più il centro abitato. L'indice Uf non dovrà essere superiore allo 0,55 mq/mq di SU.
- In attesa dell'attuazione, nel rispetto degli indirizzi sopracitati, l'Ambito mantiene una definizione normativa di "Ambito produttivo comunale esistente" e disciplinato dall'Art. 28 precedente.
- Il programma di riqualificazione sarà avviato con l'inserimento in POC ed attuato tramite PUA.
- Nel POC saranno definite le modalità di intervento, le capacità edificatorie, la qualità e quantità delle dotazioni.
- Sono previste fin d'ora le funzioni che potranno essere ammesse al momento dell'inserimento nel POC:
  - quote di residenza da definire in sede di Art. 18 e POC, solamente nel caso in cui l'insediamento produttivo venga delocalizzato all'interno del Comune di Castel Maggiore
  - attività terziarie
  - attività direzionali
  - punto vendita del materiale prodotto e di prodotti similari, fino alla previsione di una medio-piccola struttura di vendita
  - attività di deposito del materiale grezzo e lavorato
- A seguito del cambio d'uso da funzioni produttive alle funzioni sopradefinite, dovranno essere previste le relative dotazioni (parcheggi pertinenziali e pubblici nella misura definita all'Art. 37 successivo, nonché verde pubblico nella misura di 60 mq/100 mq di Superficie complessiva come definito nella normativa vigente per le varie funzioni).
- Il POC dovrà definire eventuali oneri aggiuntivi da finalizzare per opere infrastrutturali nella frazione di Trebbo di Reno.
- In tutti gli Ambiti ASP-C-R è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi all'interno della sagoma planovolumetrica esistente e fermo restando il rispetto delle altezze minime interne dei locali gliusi previsti.

**Art. 30 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP\_B)**

**paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali**

Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castel Maggiore dalla “zona industriale” di Via Serenari e via Bonazzi, nonché per la “zona artigianale” di via Marabini, via F.lli Rosselli e Buozzi.

1. In coerenza con quanto fissato nel PSC all’Art. 26.3 delle NdA, il Comune tenendo conto di quanto sottoscritto nell’Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:
  - il Comune deve promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
  - il Comune deve promuovere interventi volti al miglioramento dell’immagine complessiva dell’insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
  - il Comune deve promuovere una progettazione tesa al miglioramento e inserimento paesaggistico delle aree esistenti. In particolare, tra gli elementi che dovranno essere presenti nel progetto di rete ecologica e di sistema di verde degli Ambiti produttivi, si individuano le seguenti azioni:
    - predisporre un progetto di riqualificazione delle vie Saliceto, Serenari, Grandi e Bonazzi soprattutto attraverso un ridisegno delle sezioni stradali per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi;
    - predisporre un progetto di riqualificazione dell’area a verde lungo il Navile per creare/completare un parco di tipo sostanzialmente naturalistico integrato con le altre aree a verde esistenti e/o previste lungo il medesimo corso d’acqua;
    - predisporre un progetto di inserimento paesaggistico dell’ambito attraverso l’individuazione di fasce arboreo-arbustive di adeguata altezza e spessore da realizzarsi lungo tutto il perimetro dell’ambito; particolare attenzione dovrà essere posta al lato in affaccio sull’autostrada A13, per il quale va individuata una strategia e un conseguente progetto del verde che oltre agli aspetti naturalistici potrà rispondere ad esigenze di presentazione/pubblicizzazione delle aziende presenti nell’area in oggetto.

Per la promozione di tali progettazioni o azioni si richiamano anche le possibilità di intervenire con forme perequative, così come è stato precisato all’Art. 33, comma 8 delle NdA del PSC.

2. All’interno degli Ambiti ASP\_B è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.).

**paragrafo 2): Modalità di intervento**

<b>a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti per funzioni prevalentemente miste (ex PRG, D1 – zona artigianale di via Marabini, via F.lli Rosselli e Buozzi e D2 – zona industriale di via Serenari e Bonazzi)</b>		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		MO, MS, RE, AN, D, NC, RI, CD
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,60 mq/mq limitatamente ai lotti liberi</li> <li>- 0,60 nella zona industriale di Via Serenari e via Bonazzi</li> <li>- 0,65 mq/mq per i lotti edificati alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) limitatamente alla zona artigianale di via Marabini, via F.lli Rosselli e Buozzi.</li> </ul> <p>Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE e</p>

	<p>quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico <math>U_f = 0,60 \text{ mq/mq}</math>); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'<math>U_f = 0,60 \text{ mq/mq}</math>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della Su esistente o potenziale purchè non venga superato il rapporto di copertura <math>Q = 70\%</math> e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti. Le modalità per l'utilizzo di tale ampliamento prevedono la presentazione di un progetto complessivo (pari al totale dell'incremento del 20% assieme alla saturazione dell'indice residuo se ed in quanto presente), poi da realizzare anche per fasi.</li> <li>- <u>sono fatte salve le superfici residenziali</u> esistenti alla data di adozione della variante 1/2011 al RUE (29.11.2011)</li> </ul> <p>Nelle unità originariamente previste per gli uffici dell'attività produttiva, possono essere realizzate unità ad uso direzionale indipendenti dall'attività produttiva insediata, previo pagamento degli oneri (come differenza) del contributo di costruzione e la monetizzazione del verde e dei parcheggi. Pubblici.</p> <p>In tutti gli Ambiti ASP-B è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi all'interno della sagoma planovolumetrica esistente e fermo restando il rispetto delle altezze minime interne dei locali gliusi previsti.</p>
Usi	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1 (solo in riferimento alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE), UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UP1, UP2, UP6/A, UP7, UP8</li> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli Artt. 37 e 38 successivi.</p> <p>Preliminarmente all'insediamento degli usi UC20 e UC21, dovrà effettuarsi una valutazione degli impatti derivanti sui recettori sensibili, interni o prossimi alle aree produttive, in materia acustica e di traffico veicolare.</p> <p>L'uso UP6/A non è comunque ammesso nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, nelle aree interessate o confinanti con le fasce di tutela idraulica dei corsi d'acqua, né in zona non servita da rete fognaria pubblica collegata ad impianto di depurazione finale.</p>
Parametri specifici	<p>=</p> <p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito ASP-B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <math>H = m. 15,50</math> con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.</li> <li>- Nei casi di cambio d'uso da funzione produttiva a funzione terziaria-direzionale nel rispetto degli Usi sopradefiniti, devono essere rispettati, ovvero realizzati i parcheggi di cui all'Art. 37 successivo.</li> <li>- Nel caso in cui dalla funzione produttiva si passi alla funzione commerciale, le conseguenti dotazioni di parcheggio e verde sono</li> </ul>

		<p>quelle indicate agli Artt. 37 e 38 successivi.</p>
<p>Parametri</p>	<p>=</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>dotazione di superficie permeabile (VP) = 10% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</u></li> <li>- <u>distanze dai confini di proprietà:</u> m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito:</u> tra gli Ambiti produttivi e gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati:</u> se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>- <u>distanza dalle strade:</u> m. 5 per gli Ambiti ASP-B o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; vanno comunque rispettate le distanze fissate nella Tav. n. 2 – Carta unica del PSC;</li> <li>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria:</u> tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</li> </ul> <p>Tutte le distanze tra i fabbricati esistenti, possono essere derogate, non solo nei casi previsti all'Art. 2.4.13.4 precedente, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>

**Art. 31 – Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA)**

**paragrafo 1): Individuazione dell’Ambito**

1. Sono Ambiti che, sulla base delle previsioni del PRG Vigente, comprendono comparti edificatori di ristrutturazione, riqualificazione e di nuova costruzione, approvati o convenzionati, in corso di attuazione o attuati mediante Piani Particolareggiati o Progetti Unitari.
2. Tali Ambiti si individuano attraverso i seguenti riferimenti :
  - **ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d’attuazione (ex D7.1 PRG)**
  - **ASP-BA-1 Ambito produttivo sovracomunale in corso d’attuazione (ex D7.3 PRG)**
  - **ASP-BA-S Ambito produttivo sovracomunale speciale in corso di attuazione (ex D11 PRG)**
  - **ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d’attuazione (ex P.U. “G” PRG)**
  - **ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d’attuazione (ex P.U. “H” PRG)**
  - **ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d’attuazione (ex P.U. “U” PRG)**

**paragrafo 2): Modalità di intervento**

1. In tali Ambiti rimangono valide le convenzioni approvate e sottoscritte rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo. Ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l’inserimento di una scheda specifica al seguente articolo, nonché al POC se ed in quanto necessario secondo la normativa vigente.

**paragrafo 3): Prescrizioni specifiche**

1. In tali Ambiti rimangono validi i parametri edilizi e le capacità edificatorie previste rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo, progetto unitario o intervento convenzionato, fino all’esaurimento delle capacità edificatorie fissate, indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica. Successivamente all’esaurimento della capacità edificatoria, tali ambiti verranno classificati come ASP-B tramite Variante al RUE.
2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR pre-Vigenti
3. Per l’Ambito ASP-BA-1 e per l’Ambito ASP-BA-S è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all’Art. 26.4, 3° comma, l’insediamento di aziende che operino nel settore del recupero e delle lavorazioni con forte impatto ambientale (sia dal punto di vista acustico, della qualità dell’area, della criticità di impatto nel sottosuolo).
4. Per gli Ambiti ASP-BA non è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all’Art. 26.4, 4° comma, l’insediamento di aziende produttive che operino nel settore del recupero e delle lavorazioni con forte impatto ambientale (sia dal punto di vista acustico, della qualità dell’area, della criticità di impatto nel sottosuolo), nonché “Aziende a Rischio o Insalubri” di 1° classe di cui al Decreto Ministro della sanità 5 settembre 1994.
5. Per l’Ambito ASP-BA (ex P.U. “H” PRG) è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all’Art. 26.4, 2° comma, l’insediamento di funzioni ricettive e scolastiche limitatamente ai seguenti USI: UL1 solo alberghi; UC27 solamente per quanto riguarda l’insegnamento non scolastico tradizionale, con esclusione delle scuole medie superiori e sedi universitarie.
6. Per tutti gli ambiti in corso di attuazione del presente articolo, sono ammessi tutti gli usi previsti all’art. 30

precedente, ferma restando la verifica degli standard in rapporto agli usi previsti.

7. Preliminarmente all'insediamento degli usi UC20 e UC21, dovrà effettuarsi una valutazione degli impatti derivanti sui recettori sensibili, interni o prossimi alle aree produttive, in materia acustica e di traffico veicolare.
8. L'uso UP6/A non è comunque ammesso nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, nelle aree interessate o confinanti con le fasce di tutela idraulica dei corsi d'acqua, né in zona non servita da rete fognaria pubblica collegata ad impianto di depurazione finale.
9. In particolare, per quanto riguarda il Comparto n. 10 ex PRG, sono altresì ammessi usi commerciali UC3, UC4, UC5, per complessivi mq 2000 di SV (superficie di vendita) per tutto il comparto.
10. Per l'insediamento dei nuovi usi rispetto a quelli già previsti, dovrà essere effettuata variante ai Piani Urbanistici Attuativi ed ai Progetti Unitari di riferimento.
11. Per l'Ambito ASP-BA (ex P.U. "G" PRG) è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all'Art. 24, paragrafo 4, 1° comma, l'insediamento dell'uso UA1 per l'alloggio del custode con superficie massima di 120 mq di Su, nonché dell'uso UC1, con incremento edificatorio massimo pari al 5% di quello ammesso dal Progetto Unitario vigente alla data di adozione del presente RUE, e comunque per una superficie totale di mq 600 di Su.  
In sede di presentazione dei titoli abilitativi per l'insediamento di funzioni residenziali e terziarie, dovrà essere effettuata la verifica della compatibilità acustica mediante presentazione di documentazione previsionale di clima acustico a firma di tecnico competente in acustica, ex art. 8 L.447/94. Riguardo la prevista abitazione del custode dovranno essere adottate tutte le misure per minimizzare l'esposizione al rumore degli eventuali residenti anche rispetto ad eventuali sorgenti sonore correlate al bene da custodire e nel caso in cui successivamente, la stessa abitazione fosse in un futuro ceduta a terzi occorrerà garantire il rispetto dei limiti di immissione assoluti e differenziali di cui al d.P.C.M. 14/11/1997 presso tale edificio.



CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE  
TERZIARIE-DIREZIONALI**Art. 32 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)****paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito**

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di Castel Maggiore, da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

**paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi**

<b>a) ASP-T1: Ambito Sportivo-ricreativo-ricettivo - Capoluogo (ex D4.5 PRG)</b>		
Superficie minima di intervento	=	L'area suddivisa in 4 sub ambiti (A, B, C, D). La superficie minima d'intervento è costituita dalla superficie di ogni sub ambito.
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, RI (per il sub ambito A) NC previo convenzionamento (per il sub ambito B) MO, MS, RE, AM, D, CD, NC (per il sub ambito C) NC previo convenzionamento (per il sub ambito D)
Capacità edificatoria max	=	Sub ambito A: Su = Su esistente (mq 358) Sub ambito B: Su = mq 3.500 Sub ambito C: Su = 358 per uso UA1 Su = 5.491 mq per attrezzature sportive Sub ambito D: Su = mq 3.500 mq Il rilascio del permesso di costruire per la struttura ricettiva sarà oggetto al seguente condizionamento: - tra gli elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire, deve essere presentata una simulazione tridimensionale ai fini di una più accurata valutazione preliminare degli impatti percettivi-visivi determinati dalla maggiore altezza consentita. In sede di redazione progettuale dell'edificio ricettivo dovrà essere presentata la documentazione previsionale di Impatto Acustico redatta da tecnico competente ai sensi della <u>L. 447/1995</u> , volta a dimostrare il rispetto dei limiti di immissione sonora assoluti e differenziali così come previsto dal DPCM 14/11/97 nonché dalla classificazione acustica del territorio comunale.
Usi	=	Sub ambito A: UA1 Sub ambito B: UA1, UA2, Sub ambito C: UA1, UC19, UC20, UC12/A Sub ambito D: UA1, UL1, UC12/A, UC22
Parametri particolari	=	Altezza massima: - 7,50 m per le strutture a destinazione sportivo-ricreativo-ristorative (UC19), UC12/A con esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m 15,00; - 24,00 m per l'uso UL1; - 15,50 m per l'uso UA1; - 7,50 m per gli usi UA2, UC20, UC22;
Parcheggi privati	=	Nella misura di cui all'art. 37 del RUE

Parcheggi pubblici	=	<p>Realizzazione e cessione di aree per dotazioni nella seguente misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sub ambito A: nella misura di cui all'art. 37 del RUE;</li> <li>- Sub ambito B: 40 mq/100 mq di SC;</li> <li>- Sub ambito C: nella misura di cui all'art. 37 del RUE;</li> <li>- Sub ambito D: nella misura di cui all'art. 37 del RUE e comunque non inferiore al parcheggio individuato al Fg. 10, mapp. 2003 di superficie pari almeno a mq 2.000;</li> <li>-</li> </ul>
Verde	=	Solo per il Sub ambito B: mq 2.000
Convenzioni	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In sede di presentazione del permesso di costruire relativo al Sub ambito B dovrà essere predisposta convenzione urbanistica nella quale vengano stabiliti tempi e modi per la realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico, verde pubblico e percorso pedonale lato ovest.</li> <li>- In sede di presentazione del Permesso di costruire relativo al Sub ambito D dovrà essere predisposta convenzione urbanistica nella quale vengano stabiliti tempi e modi per l'adeguamento e cessione al Comune del parcheggio individuato al Fg. 10, mapp. 2003 (di superficie almeno di 2.000 mq), ora pertinenziale a servizio della attrezzature sportive individuato nella planimetria. Verrà precisato che il soggetto attuatore si impegna a realizzare tutte le opere necessarie per la destinazione a parcheggio pubblico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- idonea illuminazione;</li> <li>- vasca di dissabbiatura;</li> <li>- adeguamento del sistema fognario;</li> <li>- ripristino e rifacimento della pavimentazione realizzata in autobloccante nonché la sistemazione delle alberature e delle aree a verde;</li> <li>- inserimento di sbarra o cancello temporizzato che consenta l'apertura automatica al fine di garantire il libero accesso al parcheggio che dovrà rimanere aperto almeno dalle ore 6.00 alle ore 24.00 salvo eventi particolari che verranno comunicati tempestivamente dall'Amministrazione.</li> </ul> </li> </ul> <p>La manutenzione ordinaria, comprensiva dello sgombero della neve, delle aree a parcheggio e verde, seppur di proprietà dell'Amministrazione, saranno a carico del soggetto attuatore e loro aventi causa.</p>
Aspetti ambientali	=	<p>In sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere approfondite le valutazioni di impatto ambientale, in particolare si richiama il controllo degli apporti d'acqua con le prescrizioni indicate all'art. 4.8 del PTCP.</p> <p>Inoltre essendo un area classificata dalla variante al <b>PTCP</b> per la riduzione del rischio sismico (Tav 2C) "L1-Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione", ai sensi dell'art. 6.14 del <b>PTCP</b>, dovranno essere predisposti studi geologici con valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e verifica della presenza di caratteri predisponenti la liquefazione. Qualora gli esiti degli approfondimenti preliminari condotti in sede di pianificazione comunale confermino la presenza di terreni predisponenti la liquefazione si dovrà assumere come riferimento la zona L2. In caso contrario, tali aree assumeranno le caratteristiche di zone A o C in funzione della pericolosità sismica locale effettivamente rilevata.</p> <p>Tali valutazioni e le relative verifiche comunali saranno a carico dei soggetti attuatori, le modalità di valutazione e di compensazione saranno regolate da apposito accordo ai sensi dell'art. 11 della L.241/90.</p>

Prescrizioni particolari	=	<p>a) dovranno essere realizzate reti di scarico separate per le acque reflue domestiche, meteoriche ed industriali (piscina, ecc). Le reti di scarico delle acque reflue domestiche ed industriali devono essere collettate alla pubblica fognatura esistente mentre le acque meteoriche saranno collettate a rete bianca separata o alla rete esistente di fossi poderali e di bonifica nel rispetto del principio di invarianza idraulica .</p> <p>b) Al fine di alleggerire la pubblica fognatura connessa ad impianto di depurazione finale da portate a basso carico organico, dovrà essere valutata la fattibilità di convogliare in rete bianca separata e/o in acque superficiali lo scarico delle portate di acque reflue industriali dell'impianto natatorio costituite dallo sfioro della vasca di compenso e dallo scarico di fondo delle vasche per operazioni periodiche di svuotamento (escluse acque reflue da lavaggio e controlavaggio filtri); la fattibilità dovrà essere documentata nell'ambito del procedimento di Autorizzazione AUA per lo scarico di acque reflue industriali.</p> <p>c) In assenza di diverso parere dell'Autorità Idraulica Competente, dovranno essere previsti sistemi di controllo degli apporti d'acqua (laminazione) dimensionati ai sensi di quanto previsto all'Art.lo 20 Norme PSAI ;</p> <p>d) A seguito della redistribuzione della funzione residenziale nonché del modesto incremento della stessa, occorrerà predisporre una valutazione previsionale del clima acustico che valuti la conformità ai limiti della classificazione acustica comunale presso i bersagli acustici correttamente posizionati sull'ipotesi di un nuovo planivolumetrico.</p>
--------------------------	---	---

<b>b) ASP-T2: Ambiti edificati con attività miste artigianali-commerciali-uffici (sono lotti localizzati in varie parti del tessuto urbano consolidato)</b>		
Superficie minima di intervento	=	L'area individuata con apposita simbologia grafica (retino e la sigla <b>ASP-T2</b> ).
Interventi ammessi		MO, MS, RE, AM, D, CD
Capacità edificatoria max	=	UF = 0,50 mq/mq
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono confermati tutti gli usi presenti alla data di adozione del RUE</li> <li>- Sono ammessi cambi d'uso all'interno della medesima "funzione", con esclusione dell'uso UA1 per il quale si conferma solo le unità abitative già esistenti alla data di adozione del RUE.</li> </ul>

<b>c) ASP-T3: Ambito terziario-direzionale-commerciale Capoluogo (ex D6 PRG)</b>		
Superficie minima di intervento	=	L'area individuata con apposita simbologia grafica (retino).
Interventi ammessi		MO, MS, RE, AM, D, NC CD
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UF = 0,30 mq/mq</li> <li>- L'eventuale chiusura o trasferimento della struttura esistente, comporterà la possibilità di mantenere la Superficie di Vendita in essere; il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali con o senza opere edili, sarà ammesso solamente previa verifica ed applicazione totale degli standard di parcheggio (sia pertinenziali che pubblici) in relazione al tipo di settore che si andrà a prevedere, nonché alla tipologia di esercizio commerciale (sono ammessi complessi o gallerie commerciali di vicinato, centri commerciali di vicinato, medio piccole</li> </ul>

		strutture alimentari e non alimentari). Lo standard di verde pubblico sarà da monetizzare.
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC 24</li> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 38 successivo. Vengono fissati comunque i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1: da monetizzare</li> <li>- P4: da realizzare</li> </ul> <p>UC4 e UC5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1: da realizzare</li> <li>- P4: da realizzare</li> <li>- Verde pubblico: da monetizzare</li> </ul> <p>UA1 (per tutti gli Ambiti e solo in riferimento alle unità abitative già esistenti alla data di adozione del RUE)</p>
Parametri particolari (oltre a quelli riportati al paragrafo 3 successivo)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H = m. 15,50</li> <li>- parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 37 delle presenti norme;</li> <li>- realizzazione e cessione di aree per dotazioni nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: 40 mq/100mq della SC</li> <li>- verde pubblico: 60mq/100mq della SC (da monetizzare)</li> </ul> </li> </ul>

**d) ASP-T4: Ambito Sportivo-ricreativo-ricettivo Torre Verde (ex D4.4 PRG)**

Superficie minima di intervento	=	L'area indicata con apposita perimetrazione blu
Interventi ammessi		MO, MS, RE, AM, D, NC, CD, e comunque nel rispetto del P.P.I.P. approvato e convenzionato
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,35 mq/mq (solo il 30% può essere destinato alle attrezzature ricreative, ristorative, ricettive, assistenziali, studentati)</li> <li>- Nell'area interessata dalla fascia di rispetto fluviale paesaggistico di cui alla Legge n. 431/85, perimetrata con apposita simbologia, possono essere realizzate solo attrezzature sportive scoperte e sistemazioni a verde nonché il riutilizzo senza ampliamento dell'edificio rurale esistente.</li> </ul>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2, UC12/A, UC19, UC20, UC22, UL1</li> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> </ul> <p>UA1 (limitato alle unità abitative già esistenti alla data di adozione del RUE ed all'eventuale recupero per tali usi del fabbricato ex rurale esistente) e comunque nel rispetto del P.P.I.P. approvato e convenzionato</p>
Parametri particolari (oltre a quelli riportati al paragrafo 3 successivo)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H = m. 8,50</li> <li>- parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 37 delle presenti norme;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione e cessione di aree per dotazioni nella seguente misura:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: 40 mq/100mq della SC</li> <li>- verde pubblico: 60mq/100mq della SC (per l'uso UL1 è possibile la monetizzazione del relativo standard di verde pubblico))</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

<b>e) ASP-T5: Ambito ristorativo-ricettivo Trebbo di Reno (ex D4.1 PRG)</b>		
Superficie minima di intervento	=	L'area individuata con apposita simbologia grafica (retino).
Interventi ammessi		MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	UF = 0,65 mq/mq
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC12/A, UL1</li> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> </ul> <p>UA1 (per tutti gli Ambiti e solo in riferimento alle unità abitative già esistenti alla data di adozione del RUE)</p>
Parametri particolari (oltre a quelli riportati al paragrafo 3 successivo)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H = m. 8,50</li> <li>- parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 37 successivo;</li> <li>- realizzazione e cessione di aree per dotazioni nella seguente misura:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: 40 mq/100mq della SC</li> <li>- verde pubblico: 60mq/100mq della SC (da monetizzare)</li> </ul> </li> </ul>

<b>f) ASP-T6: Ambito ricettivo-direzionale via Serenari</b>		
Superficie minima di intervento	=	L'area individuata con apposita simbologia grafica (retino).
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	UF = UFesistente
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UC12/A, UC14, UC15, UC18, UC19, UL1</li> <li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> </ul> <p>UA1 (limitatamente alle unità abitative già esistenti alla data di adozione del RUE)</p>
Parametri particolari (oltre a quelli riportati al paragrafo 3 successivo)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- H = m. 15,50</li> <li>- H = m. 24,00 per l'Uso UL1</li> <li>- parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 37 successivo;</li> <li>- realizzazione e cessione di aree per dotazioni nella seguente misura:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: 40 mq/100mq della SC</li> <li>- verde pubblico: 60mq/100mq della SC (da monetizzare)</li> </ul> </li> </ul>

<b>f) ASP-T7: Ambito terziario-commerciale</b>
--

Superficie minima di intervento	=	L'area individuata con apposita simbologia grafica (retino).
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	UF = Sc mq 1.040 di cui massimo mq 800 di Sv (superficie di vendita)
Usi	=	- UC3, UC4, UC12/A, UC14, UC18, UC19 - UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010 - UA1 (limitatamente alle unità abitative già esistenti alla data di adozione del RUE)
Parametri e prescrizioni particolari (oltre a quelli riportati al paragrafo 3 successivo)	=	- Hmax = m. 6,00 - l'intervento dovrà essere conforme alla disciplina urbanistica commerciale già adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 58 del 30/07/2003 in particolare per quanto riguarda gli standard pubblici di verde e parcheggi pubblici, nonché gli standard pertinenziali; - dovranno essere comunque rispettate le altre prescrizioni e gli obblighi di cui alla convenzione urbanistica rep. 23031 del 13/07/2005
Aspetti Ambientali	=	In sede di presentazione del permesso di costruire per l'insediamento di attività terziario-commerciale dovranno essere approfondite le valutazioni di impatto ambientale ed infrastrutturale, in particolare sugli aspetti infrastrutturali, del traffico, del rumore e dell'inquinamento atmosferico, condizionando l'intervento all'attuazione delle eventuali opere di eliminazione, mitigazione o compensazione degli impatti negativi. Tali valutazioni e le relative verifiche comunali saranno a carico dei soggetti attuatori, le modalità di valutazione e di compensazione saranno regolate da apposito accordo ai sensi dell'art. 11 della <a href="#">L. 241/1990</a> .

**paragrafo 3): Parametri edilizi**

I successivi parametri si applicano a tutti gli Ambiti sopra definiti:

- dotazione di superficie permeabile (VP) = 10% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;
- distanze dai confini di proprietà: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito: tra gli Ambiti produttivi e gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;
- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50
- distanza dalle strade: m. 5 per gli Ambiti ASP-T o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; vanno comunque rispettate le distanze fissate nella Tav. n. 2 – Carta unica del PSC;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)

Tutte le distanze tra i fabbricati esistenti, possono essere derogate, non solo nei casi previsti all'Art. 2.4.13.4 precedente, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.

## CAPO IV - AMBITI RURALI

### Art. 33 – Norme di carattere generale

1. I titoli abilitativi rilasciati in Ambito agricolo per nuova costruzione sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo abilitativo e allegato allo stesso, nonchè ai successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui il titolo abilitativo stesso si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di Ambito anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpate all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio del titolo abilitativo, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Questa possibilità, finalizzata a realizzare gli interventi ammessi per gli IAP ed i CD purchè funzionali all'azienda agricola, si attua tramite P.R.A. L'Ufficio tecnico del Comune su cui si edifica alle condizioni sopracitate, deve comunicare al Comune confinante l'intervento concesso
  
2. Tutte le richieste di intervento in Ambito agricolo dovranno sempre essere accompagnate da un estratto di mappa in scala 1/2000 o da uno stralcio della C.T.R. in scala 1/5000 con sopra riportato lo stato di fatto (SAU) dell'azienda o della proprietà a cui fa riferimento l'intervento. E' altresì richiesto che qualora l'azienda sia derivata da accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni, venga consegnato all'U.T.C. un estratto di mappa in originale o in copia con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter dell'esame della pratica.
  
3. Ai sensi dell'Art. A-21 della [L.R. 20/2000](#) l'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli, così come indicati all'Art. 21 delle presenti norme, comporta per le unità poderali agricole cui tali edifici erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa (fienili, magazzini, ecc.), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 3 successivo. Trascorso tale periodo, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentarsi tramite un P.R.A

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

In relazione al medesimo articolo 21 della [L.R. 20/2000](#), al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole (disciplinate dagli Artt. 31, 32 e 33 delle presenti norme), sono attuabili tramite POC e previa sottoscrizione di un Art. 18 [L.R. 20/2000](#), interventi volti al recupero del patrimonio edilizio incongruo, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici anche di diversa tipologia e destinazione d'uso nelle aree destinate alla nuova edificazione di cui agli Artt. 24.2 e 25.3 del PSC; a seguito di presentazione di un P.R.A. è altresì consentito spostare fabbricati aziendali in altra porzione dell'azienda se ed in quanto ritenuta più funzionale.
  
4. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici, ad esclusione di quelle individuate di "valore storico testimoniale" trattate all'Art. 21 precedente, devono sempre costituire un complesso organico; le caratteristiche di tale complesso devono in ogni caso essere controllate attraverso un Progetto complessivo in scala 1:500. Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le tipologie edilizie tipiche del territorio comunale agricolo secondo criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione qualità architettonica e per il paesaggio.
  
5. In generale in tutto il territorio extraurbano sono ammesse attività di agriturismo, turismo rurale e ricezione a mezzo di bed & breakfast, nei limiti e con le possibilità previste dalle norme vigenti in materia e dei relativi regolamenti di attuazione.
  
6. Per gli interventi di "recupero di edilizia rurale" per attività ricettive-ristorative e per gli insediamenti in generale

con scarichi di esclusiva origine civile localizzati o da localizzarsi in aree non servite dalla pubblica fognatura, dovrà prevedersi un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della [Delibera G.R. 1053/2003](#), secondo quanto di seguito riportato:

- subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
- fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
- filtro batterico aerobico;
- filtro batterico anaerobico;
- depuratori biologici.

7. Per tutte le famiglie residenti negli Ambiti rurali è concessa la realizzazione di mq 15 di SA da adibire a pollaio, conigliera, ecc. per l'uso familiare.
8. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi Artt. 34, e 35 è consentito ai pubblici esercizi, nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 10.11 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.
9. Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale, dovranno comunque rispettare gli usi e le trasformazioni ammissibili dall'art. 18 del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente".
10. Nell'Ambito agricolo periurbano della conurbazione bolognese di cui all'Art. 35 che comprende il "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali – Parco Reno e Parco Navile" di cui all'Art. 31 del PSC, anche all'interno delle fasce di rispetto stradale, è ammesso realizzare chioschi prefabbricati, preferibilmente in materiale eco compatibile, da destinare alla funzione di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto e da consumarsi in loco, quali piadinerie, cocomerai, gelaterie, ecc. Il titolo abilitativo deve comprendere la sottoscrizione di una convenzione, nella quale dovranno essere stabilite le modalità di rimozione totale al cessare dell'attività e fissate le regole di mitigazione/compensazione a carico dell'intervento; la richiesta del titolo abilitativo deve comprendere:
  - planimetria con indicato il manufatto e adeguate aree di sosta per autoveicoli, motocicli e cicli
  - manufatto che deve avere una SC max di 40 mq e dotato di sistema di smaltimento delle acque bianche e nere
  - il manufatto deve essere realizzato ad una distanza di almeno 20 m. e non superiore ai 40 metri dal ciglio stradale (come definito all'Art. 3 del [D. L.gs. 30.4.1992 n. 285](#), Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione)
  - H max = m 3,50
  - il progetto deve essere autorizzato dall'Ente proprietario della viabilità di riferimento.
11. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi Artt. 34, e 35 è sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, per una superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni appezzamento agricolo della superficie minima di mq 3.000, coltivato ad uso orticolo familiare. Tali manufatti dovranno essere realizzati in prossimità del confine di proprietà e di accesso al terreno.



**Art. 34 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal [PTCP](#), rappresenta per il territorio del Comune di Castel Maggiore, una parte abbastanza marginale; infatti cartograficamente l'Ambito si sviluppa a nord-ovest, verso il Reno e la Trasversale di Pianura.
2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.
3. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.
4. In relazione alle funzioni ed alle tipologie di intervento previste al paragrafo 1) Destinazioni d'Uso successivo, si specifica che gli indici edificatori previsti vanno calcolati sui terreni dell'azienda agricola ricadenti sul territorio del comune di Castel Maggiore. Eventuali porzioni di terreno aziendale presente sul territorio di altri comuni, potrà essere utilizzato per la sola costruzione del P.R.A.
5. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" individuato dal PSC medesimo.

<b>1) SOGGETTI ATTUATORI:</b>	<b>I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO</b>
-------------------------------	---

**Paragrafo 1) – destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso delle zone produttive agricole sono tutte le attività relative alla produzione agricola e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti. Pertanto gli edifici connessi a tali destinazioni d'uso sono:
  - a) UE1, residenza
  - b) UE2, costruzioni rurali di servizio:
    - fienili, depositi prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.; rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio
    - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera)
  - c) UE3, costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari
  - d) UE4, costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali
  - e) UE5, costruzione di serre fisse
  - f) UE6, attività di agriturismo
  - g) UE7, esercizio e noleggio di macchine per conto terzi (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, proflassi e prevenzione, ecc.)
  - h) UE8, allevamenti speciali e attività di custodia di animali

i) UP3, attività industriali del settore agroalimentare e conserviero

l) UP4, attività zootecniche industriali

2. In generale in tutto l'Ambito sono ammessi nuovi impianti di colture arboree (frutteti a gruppi o a filari); nel caso in cui essi vengano previsti nelle vicinanze di edifici (agricoli e non agricoli esistenti) si deve rispettare una distanza di almeno 20 m. dall'ultimo filare o gruppo alberato, agli edifici.

### **Paragrafo 2) - interventi ammessi**

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiare e numerate) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente, per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme.

#### **a) residenza (per gli imprenditori agricoli professionali)**

1) **MO** per tutte le residenze

2) **MS** per tutte le residenze

3) **RE** per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra

4) **NC** a seguito di demolizione integrale con  $U_f = U_f$  esistente; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto), per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico-testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.

5) **adeguamento delle superfici accessorie**: l'adeguamento è ammesso alle condizioni di cui all'Art. 2.4.6 e seguenti.

6) **AM di SU**, che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale; il tutto alle condizioni di cui al successivo punto 7.

7) **NC** di edifici residenziali per i soggetti di cui sopra, per le aziende senza fabbricati residenziali e con le seguenti condizioni che devono essere congiuntamente presenti:

1) se l'azienda era già esistente alla data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà per almeno il 50%) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 10 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale;

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni:

- che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha;

- che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha;

- che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali e i nuclei familiari di coadiuvanti;

- che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

2) se l'azienda si è formata dopo la data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e risulta priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 20 Ha (in proprietà per almeno il 50% e la parte in affitto con contratto almeno decennale) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 20 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale;

- che l'azienda si sia formata dopo il 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni:

- che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha;

- che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha;

- che il titolare dell'azienda agricola sia IAP alla data della richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici aziendali;

- che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali alla data della richiesta del Permesso di Costruire e i nuclei familiari di coadiuvanti;

- che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

**8) Formazione di altre unità abitative** mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti in azienda; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IAP e/o di coltivatore diretto). In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi, non aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto, le unità abitative così realizzate per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione stessa.

La Su residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi precedente punto 7)

#### **b) costruzioni rurali di servizio (per gli imprenditori agricoli professionali)**

1) **MO** per tutte gli edifici esistenti ;

2) **MS** per tutte gli edifici esistenti ;

3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

- per fienili, magazzini, rimesse:

a) per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti:

- in aziende con SAU fino a 20 Ha       $U_f = 80$  mq/Ha, (l'indice comprende i fabbricati esistenti)

- in aziende con SAU superiore a 20 Ha  $U_f = 1.600$  mq come max (il limite comprende i fabbricati esistenti)

- per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo:
  - 30 mq di SU per ogni famiglia residente in azienda

**c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli imprenditori agricoli professionali)**

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995;
- che l'azienda abbia una SAU minima di 20 Ha.

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi:**

**- stalle per bovini:**

- bovine da latte e fattrici da carne:
  - in stabulazione fissa alla catena: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
  - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 80 mq/Ha di SAU;
- bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:
  - in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
  - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

**- stalle per equini:**

- stabulazione di fattrici e stalloni: Uf = 90 mq/Ha di SAU;
- stabulazione di puledri: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

**- stalle per ovini e caprini:**

- stabulazione per pecore e capre: Uf = 70 mq/Ha di SAU;
- stabulazione per agnelloni: Uf = 50 mq/Ha di SAU;

**- ricoveri per allevamenti cunicoli:**

- stabulazione per riproduttori: Uf = 120 mq/Ha di SAU;
- stabulazione per ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
- allevamenti cunicoli in batteria: Uf = andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

**- ricoveri per allevamenti avicoli:**

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
- stabulazione in batteria: Uf = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.)  $Uf = 25\%$  della superficie computata con gli indici precedenti.

**- ricoveri per suini (porcilaie):**

- per suini riproduttori: Uf = 150 mq/Ha di SAU;

- per suini all'ingrasso:  $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU}$ ;
- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso:  $U_f$  = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).

Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. E' ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi, ecc.) di non oltre 6 litri per 100 kg. di peso vivo/giorno.

La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuova concessione che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea	4 mq/UGB
volume del pozzetto	2 mc/UGB

- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:

volume della cisterna	4 mc/UGB
-----------------------	----------

- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:

volume della cisterna:	
bovini	8 mc/UGB
suini	1 mc/100 kg. peso vivo.

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione, dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (cfr. art. 112 [D.Lgs 152/2006](#), articoli da 6 a 14 della [L.R. 4/2007](#), [delibera A. L. Regione E.R. n. 96/2007](#), [circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008](#)).

#### d) costruzione di serre fisse

La costruzione di serre fisse in zona agricola è consentita esclusivamente a coltivatori diretti, Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e aziende agricole e subordinata alla preventiva approvazione dei Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 16.1 e seguenti del RUE.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative:

##### 1) **MO**

##### 2) **MS**

3) **RE, AM, D, RI, NC** solamente per le aziende agricole provviste di centro aviendale e di una SAU minima si 5Ha con i seguenti indici massimi: dividere fra RE e altri tipi di intervento

SU = 0,25 mq/mq di SAU

Le serre realizzate in territorio rurale non devono comportare impermeabilizzazione del suolo, non maturano diritto edificatorio, si devono configurare come strutture leggere e alla loro dismissione è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, escludendo il cambio d'uso. Ciascuna realizzazione è subordinata ad una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, mitigazione ecc.) prevedendo, in particolare, l'obbligo di dismissione al termine del ciclo produttivo, con fornitura di apposite garanzie finanziarie, e specificando altresì la durata e l'eventuale possibilità di rinnovo. La convenzione disciplina la tutela dell'aspetto paesaggistico, della permeabilità del suolo, regola la corretta gestione degli scarichi e individua idonee misure per evitare la compromissione delle caratteristiche naturali dei terreni destinati all'uso agricolo.

**e) costruzione di ricoveri per mezzi di contoterzisti (per qualsiasi soggetto)**

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni entrambe presenti:

- presenza di una superficie di zona agricola minima di 5 ha;
- iscrizione alla Camera di commercio nella corrispondente categoria

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, RI, NC** con i seguenti indici massimi:

Uf = 0,03 mq/mq, con un massimo di 2000 per ogni operatore

**f) allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)**

**- Allevamenti speciali:**

Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, allevamenti di colombi, ecc., da valutare caso per caso e nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della AUsl, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti.

Se gli edifici esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

**- Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali**

Sono previsti i seguenti usi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti; per tale funzione è necessaria la sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'uso abitativo alla funzione attivata per almeno 10 anni. Nella convenzione dovranno essere previsti inoltre impegni a carico del soggetto attuatore, al fine di ripristinare l'area, che rimane comunque “ambito agricolo”, alla cessazione dell'attività.
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti;

Se gli edifici esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

- Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione di edifici per stalla/fienile/servizi, fino alla superficie

- massima di : = 2000 mq  
- parcheggi privati (P3): = 100 mq ogni 100 mq di SU destinata a stalle/uffici/foresteria

**- Cimiteri per animali d'affezione:**

In Ambito agricolo è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl; tali infrastrutture devono utilizzare solo edifici esistenti.

- parcheggi (P3) = 0,50 mq ogni 10 mq di SF  
- distanza dagli edifici residenziali esistenti (con esclusione del custode/proprietario) = 200 mt.

Se gli edifici esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell’Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell’Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

**g) attività zootecniche industriali (per qualsiasi soggetto)**

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del PSC

Tali attività dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui alla Delibera dell’Assemblea Regionale RER n. 96 del 16/01/2007, della Circolare esplicativa Determina dirigenziale n. 2184 del 4/3/2008, al D.Lgs 152/2006 ed alla L.R. 9/99 e s.m.i., per quanto riguarda la procedura di Screening o VIA.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative:

- che l’azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995;
- che l’azienda abbia una SAU minima di 20 Ha.

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, RI, NC** con i seguenti indici massimi:

**- Allevamenti intensivi di bovini, avicoli e cunicoli**

Sono allevamenti intensivi di bovini, avicoli e cunicoli quelli per i quali il carico di bestiame complessivo supera i 40 ql. di peso vivo per ettaro di SAU.

SU = 0,30 mq/mq con una SU max di 10.000 mq. (5.000 mq. per polli o zootecnica minore)

- parcheggi = 1 mq ogni 10 mq di SU

**- Allevamenti di zootecnia minore.**

Sono compresi gli allevamenti di lumache, di lombrichi, di piscicoltura ecc.

Su = da valutare caso per caso

La realizzazione delle concimaie e le relative cisterne di accumulo, nonché gli smaltimenti dei liquami prodotti devono essere previste secondo la normativa vigente in materia.

**h) Costruzione di lagoni di accumulo (qualsiasi soggetto)**

1. Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;

E' prescritta la seguente condizione:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995;

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, RI, NC** con i seguenti indici massimi:

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti:

- per concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
  - superficie della platea 4 mq/UGB
  - volume del pozzetto 2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
  - volume della cisterna 4 mc/UGB
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
  - volume della cisterna: bovini 8 mc/UGB
  - suini 1 mc/100 Kg peso vivo

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesche per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

**Paragrafo 3) – modalita' di attuazione degli interventi**

- permesso di costruire per :
  - edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
  - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio nel rispetto dell'indice previsto; nuova costruzione di manufatti per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (voce b);
  - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce d), esercizio e noleggio contoterzisti (voce e)
  - ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f)
  - ristrutturazione senza ampliamenti di: attività zootecniche industriali (voce g)
  - lagoni di accumulo (voce h)

Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008, i seguenti interventi ritenuti "significativi":

**1) Edilizia abitativa rurale**

- nuove costruzioni residenziali
- cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative
- ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative

**2) Edilizia per servizi agricoli**

- nuova costruzione di servizi agricoli (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci (voce b); allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c)
- ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq



**Paragrafo 4) - parametri ed oneri**

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale SA (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio, salvo esigenze particolari (voce b):	mt.	6,50
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza) delle serre fisse (voce d):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a ricoveri per macchine contoterzisti (voce e):	mt.	8,00
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce g):	mt.	6,50
8.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
9.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5,00
10.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
11.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5,00
13.	Allevamenti aziendali (voce c):		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	20
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda	mt.	100
	- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt.	300
14.	Allevamenti industriali (voce g):		
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda	mt.	100
	<u>allevamenti intensivi di bovini, polli e zootecnia minore:</u>		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	20
	- distanza da edifici residenziali esistenti	mt.	100
	- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt.	300
15.	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f):		
	- distanza dai confini di zona agricola	mt.	300
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	20
	- dalle abitazioni esistenti di altra proprietà	mt.	100
	Sono fatte salve distanze diverse (maggiori o minori), che l'Ausl potrà fissare caso per caso per tipologie di allevamento diverse o situazioni specifiche.		
16.	Distanza minima dalle strade	mt.	30

## Art. 35 – Ambiti periurbani della conurbazione bolognese

### **paragrafo 1): Definizione dell'Ambito**

1. Il territorio del Comune di Castel Maggiore è quasi totalmente ricompreso all'interno dell'Ambito periurbano della conurbazione bolognese. Il PSC del Comune di Castel Maggiore assume e definisce quanto riportato nella cartografia e nella normativa del [PTCP](#).
2. Il disegno di tale ambito è costruito sulla base dei confini del territorio rurale con aree urbane o importanti tagli infrastrutturali; il carattere periurbano è riconosciuto da precisi rapporti spaziali di contiguità, inclusione o complementarietà con l'urbanizzato o le sue espansioni pianificate.
3. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruitivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruitiva" individuato dal PSC medesimo.

### **paragrafo 2): Modalità di attuazione**

1. Nel territorio rurale periurbano, in relazione alla contiguità con aree urbane e all'esigenza di contenimento della pressione all'insediamento di funzioni diverse, il RUE esclude la possibilità di realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli nonché la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi in unità fondiarie agricole che ne siano sprovviste.
2. In particolare nell'Ambito agricolo periurbano per gli edifici di interesse storico-architettonico vanno favoriti interventi di recupero e riuso per attività e servizi di richiamo territoriale da correlare alla fruizione del territorio rurale, nonché il rispetto degli obiettivi e indirizzi di riferimento delle sub-Unità di paesaggio n. 1, n. 3, n. 5 e cioè:
  - Salvaguardare il paesaggio attraverso il rafforzamento della rete ecologica
  - Incentivazione per l'insediamento di attività di ricezione e ristorazione da attivare mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli e salvaguardia di quelle già presenti.
  - Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando, ove possibile, la viabilità storica minore.
  - Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruitive di cui sopra.
  - Limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori.
  - Potenziare la connessione tra i principali centri attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore) inseriti in contesti di aree verdi di uso pubblico o di uso produttivo agricolo.
3. La tutela di elementi delle sistemazioni agrarie tradizionali è occasione per una loro riconversione e/o valorizzazione quale trama del progetto di rete ecologica locale; la conservazione delle residue piantate o altri elementi puntuali di qualità naturalistica, sarà favorita dagli strumenti della programmazione agricola in particolar modo attraverso l'attivazione di fattorie didattiche.

### **Paragrafo 3): interventi ammessi**

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiati e numerate) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente, per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme.

**a) residenza (per gli imprenditori agricoli professionali)**

1) **MO** per tutte le residenze

2) **MS** per tutte le residenze

3) **RE** per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra

4) **Demolizione** integrale con successiva ricostruzione con  $U_f = U_f$  esistente; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto), per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico-testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.

5) **adeguamento delle superfici accessorie**: l'adeguamento è ammesso alle condizioni di cui all'Art. 2.4.6 e seguenti.

6) **AM di SU**, che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale alle condizioni sottoindicate:

1) se l'azienda era già esistente alla data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà per almeno il 50%) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 10 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale;
- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni:
  - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha;
  - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha;
- che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali e i nuclei familiari di coadiuvanti;
- che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

2) se l'azienda si è formata dopo la data del 30 gennaio 1995 (data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/95) e risulta priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 20 Ha (in proprietà per almeno il 50% e la parte in affitto con contratto almeno decennale) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale parametro non è prescrittivo nel caso di aziende che si sono formate a seguito di un atto di successione, dove comunque il soggetto attuatore sia un imprenditore agricolo qualificato; è altresì possibile, per raggiungere i 20 Ha, acquisire in proprietà altri corpi aziendali anche se non contigui, purché non derivanti da frazionamenti avvenuti dopo il 30 gennaio 1995 e siano privi di centro aziendale;
- che l'azienda si sia formata dopo il 30 gennaio 1995 e sia destinata a colture intensive di pregio con le seguenti superfici e condizioni:
  - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio orticole e dotata di almeno 2 Ha;
  - che l'azienda sia destinata integralmente da almeno tre anni a colture intensive di pregio frutticolo e/o vivaistico e dotata di almeno 4 Ha;
  - che il titolare dell'azienda agricola sia IAP alla data della richiesta del Permesso di Costruire per la

- realizzazione degli edifici aziendali;
- - che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali alla data della richiesta del Permesso di Costruire e i nuclei familiari di coadiuvanti;
  - che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

**7) Formazione di altre unità abitative** mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti in azienda; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IAP e/o di coltivatore diretto). In tal caso la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo con cui il concessionario richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione stessa. La Su residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi precedente punto 6)

**b) costruzioni rurali di servizio (per gli imprenditori agricoli professionali)**

- 1) **MO** per tutte gli edifici esistenti ;
- 2) **MS** per tutte gli edifici esistenti ;
- 3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;
- 4) **D, RI, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:
  - per fienili, magazzini, rimesse:
    - a) per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti:
      - in aziende con SAU fino a 20 Ha       $U_f = 80 \text{ mq/Ha}$ , (l'indice comprende i fabbricati esistenti)
      - in aziende con SAU superiore a 20 Ha  $U_f = 1.600 \text{ mq}$  come max (il limite comprende i fabbricati esistenti)
  - per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo:
    - 30 mq di SU per ogni famiglia residente in azienda

**c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli imprenditori agricoli professionali)**

Per gli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione a parità di Superficie demolita, solamente applicabile agli allevamenti esistenti alla data di adozione del RUE.

- 1) **MO**
- 2) **MS**
- 3) **RE**

**4) AM, D, RI, NC** solo per raggiungere seguenti indici massimi:

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) concedere un ampliamento del 25% rispetto la Superficie esistente solamente per effettuare degli adeguamenti igienico-sanitari-gestionali.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (cfr. art. 112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera A. L. Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008).

**d) costruzione di serre fisse (per gli imprenditori agricoli professionali)**

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995;
- che l'azienda abbia una SAU minima di 2 Ha.

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi:**

Uf = 0,25 mq/mq

I tunnel stagionali non costituiscono superficie edificata.

**e) costruzione di ricoveri per mezzi di contoterzisti (per qualsiasi soggetto)**

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni entrambe presenti:

- presenza di una superficie di zona agricola minima di 5 ha;
- iscrizione alla Camera di commercio nella corrispondente categoria

**1) MO**

**2) MS**

**3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi:**

Uf = 0,03 mq/mq, con un massimo di 2000 per ogni operatore

**f) allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)**

**- Allevamenti speciali:**

Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, allevamenti di colombi, ecc., da valutare caso per caso e nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti.

Se gli edifici esistenti sono individuati di “valore storico testimoniale” nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

**- Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali**

Sono previsti i seguenti usi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;

- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti; per tale funzione è necessaria la sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'uso abitativo alla funzione attivata per almeno 10 anni. Nella convenzione dovranno essere previsti inoltre impegni a carico del soggetto attuatore, al fine di ripristinare l'area, che rimane comunque "ambito agricolo", alla cessazione dell'attività.
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti;

Se gli edifici esistenti sono individuati di "valore storico testimoniale" nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

- Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione di edifici per stalla/fienile/servizi, fino alla superficie massima di : = 2000 mq
- parcheggi privati (P3): = 100 mq ogni 100 mq di SU destinata a stalle/uffici/foresteria

#### **- Cimiteri per animali d'affezione:**

In Ambito agricolo è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto del Vigente Regolamento di Igiene e Sanità – ovvero sentito il parere della Ausl - tali infrastrutture devono utilizzare solo edifici esistenti.

- parcheggi (P3) = 0,50 mq ogni 10 mq di SF
- distanza dagli edifici residenziali esistenti (con esclusione del custode/proprietario) = 200 mt.

Se gli edifici esistenti sono individuati di "valore storico testimoniale" nelle tavole del RUE, si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Secondo precedente; se tali edifici non sono classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico) si interviene come definito nell'Art. 21, Paragrafo Terzo precedente.

### **g) Costruzione di lagoni di accumulo (qualsiasi soggetto)**

1. Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;

E' prescritta la seguente condizione:

- che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995;

#### **1) MO**

#### **2) MS**

#### **3) RE, AM, D, RI, NC** con i seguenti indici massimi:

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti:

- per concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
  - superficie della platea 4 mq/UGB
  - volume del pozzetto 2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
  - volume della cisterna 4 mc/UGB
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
  - volume della cisterna: bovini 8 mc/UGB
  - suini 1 mc/100 Kg peso vivo

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesche per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

Tali interventi non sono ammessi all'interno del Sistema idrogeologico di cui all'Art. 17 del PSC per gli ambiti individuati nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC medesimo.

**Paragrafo 3) – modalita' di attuazione degli interventi**

- permesso di costruire per :
  - edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
  - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio nel rispetto dell'indice previsto; nuova costruzione di manufatti per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (voce b);
  - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce d), esercizio e noleggio contoterzisti (voce e)
  - ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f)
  - lagoni di accumulo (voce g)

Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008, i seguenti interventi ritenuti "significativi":

1) Edilizia abitativa rurale

- cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative
- ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative

2) Edilizia per servizi agricoli

- nuova costruzione di servizi agricoli (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci (voce b); allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c)
- ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq

**Paragrafo 4) - parametri ed oneri**

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale SA (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio, salvo esigenze particolari (voce b):	mt.	6,50
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima delle serre fisse (voce d):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a ricoveri per macchine contoterzisti (voce e):	mt.	8,00
7.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
8.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5,00
9.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
10.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5,00
11.	Allevamenti aziendali (voce c):		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	20
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda	mt.	100
	- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt.	300

12.	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f): - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà - dalle abitazioni esistenti di altra proprietà Sono fatte salve distanze diverse (maggiori o minori), che l'Ausl potrà fissare caso per caso per tipologie di allevamento diverse o situazioni specifiche.	mt. 300 mt. 20 mt. 100
13.	Distanza minima dalle strade	mt. 30

**paragrafo 6): Ambito agricolo periurbano speciale (attività di florovivaismo)**

**1) OGGETTO**

1. Tale area (identificata da un perimetro verde con numero di riferimento 2 cerchiato e localizzata in via Frabbaccia nella Tavoletta n. 11 in scala 1:2500 e nella tavoletta n. 13 in scala 1:5000 del RUE), è stata individuata per permettere l'insediamento di una attività di florovivaismo e di attività manutentive del verde pubblico e privato. Viene consentita la coltivazione, produzione e commercializzazione del prodotto aziendale.

**SOGGETTI ATTUATORI: IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE**

**2) USI COMPATIBILI**

1. In tale zona è ammesso:
- il riordino superficiale dei terreni;
  - la costituzione di aree da destinare alla produzione di piante/vivaio in pieno campo;
  - la costruzione di serre per coltivazione, per esposizione/vendita, per magazzini dei prodotti florovivaistici per una SU massima di 800 mq.
  - la costruzione di una abitazione per l'imprenditore agricolo con SU massima di 120 mq oltre a 100 mq. di SU per uffici funzionali all'attività, oltre ad una SA di 72 mq

**3) INTERVENTI AMMESSI**

1. In tale zona sono ammessi interventi di:
- la nuova abitazione/ufficio dovrà avere le caratteristiche energetiche di classe A, con il rispetto del Requisito Volontario n. 8.2.

**4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Intervento edilizio diretto previa approvazione di convenzione ai sensi delle vigenti norme. Nella convenzione dovranno essere specificati gli obblighi di mantenimento delle destinazioni d'uso per almeno 15 anni; la demolizione delle nuove costruzioni di servizio (serre) realizzate dall'azienda alla cessazione dell'attività. In caso di permanenza di tali costruzioni oltre tale termine dovrà essere applicata la normativa sulla repressione degli abusi edilizi.

**5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Gli "Ambiti agricoli periurbani speciali" sono soggetti alla sottoscrizione di apposita convenzione che ne regola la gestione ai sensi dell'art. 18 della [L.R. 20/2000](#), nonché alle prescrizioni specifiche di ARPA.

**Paragrafo 7): Ambito agricolo speciale (attività di rimessaggio roulotte)**

**1) OGGETTO**

1. L'area (identificata al foglio 4, Mapp. 47) e sita in via Bondanello 85/A, individua un'attività di rimessaggio roulotte, camper, ecc., già esistente alla data di adozione del RUE.

**SOGGETTI ATTUATORI: QUALSIASI SOGGETTO**

**2) USI COMPATIBILI**

1. Sono ammessi i seguenti usi:



- UA1 (limitatamente alle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del RUE)
- UC23, con la specifica funzione di rimessaggio roulotte, camper, ecc.
- Tettoie, pensiline

### **3) INTERVENTI AMMESSI**

1. In tale zona sono ammessi interventi di:

- MO, MS, RE, AM, NC, D, RI, CD con un indice complessivo da 0,30 mq/mq da conteggiare sull'intero mappale individuato. L'indice comprende le superfici residenziali esistenti.

### **4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Intervento edilizio diretto

***paragrafo 8): Ambito agricolo periurbano speciale (attività di manutenzione e cura del verde pubblico e privato, impianti sportivi e lavori edili stradali)***

### **1) OGGETTO**

1. Tale area (identificata da un perimetro verde con lettera di riferimento A cerchiata e localizzata in via Galliera nella Tavola n. 14 in scala 1:2500 del RUE), è stata individuata per permettere l'ampliamento della sede aziendale, autorizzata a seguito di procedimento unico (art.53 L.R.24/17).

### **2) USI COMPATIBILI**

1. In tale zona sono ammessi gli usi già legittimamente previsti nell'area.

### **3) INTERVENTI AMMESSI**

1. In aggiunta agli interventi previsti dal progetto approvato nell'ambito del succitato procedimento unico, sono ammessi interventi di MO, MS, RE.

### **4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Intervento edilizio diretto

### **5) PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Le future eventuali trasformazioni dell'area, in caso di eventuale dismissione dell'attività in essere, saranno disciplinate dalla Pianificazione Metropolitana, competente per quanto attiene il territorio rurale.

CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

**AMBITI TERRITORIALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI**

**Le dotazioni territoriali**

Le dotazioni territoriali , ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP comprendono:

1. le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti
2. le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.
3. le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, i cosiddetti "standard".

**Art. 36.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. All'interno di questa definizione sono riportate le seguenti diverse tipologie di infrastrutture:
  - a) Cimiteri - vedi Art. 19.6 delle NdA del PSC
  - b) Torri dell'acqua – impianti di prelievo o trattamento acqua
  - c) Impianti di depurazione – vedi Art. 19.3 delle NdA del PSC
  - d) Impianti di distribuzione dell'energia – Centrale elettrica di via Saliceto
  - e) Laboratorio provinciale prove materiali – Via Saliceto
  - f) Impianti per il sistema delle comunicazioni – centrale Telecom di via Montale
  - g) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
  - h) Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.)
  - i) Canile
2. Per ognuna di queste tipologie di infrastrutture individuate e segnalate nelle Tavole del RUE, si interviene secondo le regole e le norme specifiche di ogni singolo impianto, con riferimento al PSC (dove segnalato) o a norme sovraordinate, o nel Regolamento di Igiene e Sanità Vigente. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.
3. Con riferimento al punto h) che precede, un eventuale progetto di ristrutturazione ed ampliamento dovrà prevedere anche l'adeguamento dell'impianto alle norme regionali vigenti in materia di gestione delle acque meteoriche di dilavamento (ora DGR 286/2005 e DGR 1860/2006). Le modalità di gestione e gli impianti di trattamento necessari saranno documentati in fase di Autorizzazione Unica Ambientale dell'impianto per le verifiche di competenza del Gestore del Servizio Idrico Integrato ed ARPAE SAC.
- Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dovrà contenere un'integrazione alla documentazione acustica con

le misure di rumore residuo e rumore ambientale ai vicini ricettori e la verifica del rispetto del limite di immissione differenziale. Se necessario dovranno essere previste opere di mitigazione.

**Art. 36.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali**

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni ecologiche e ambientali è fatto riferimento all'art. 15 delle norme del PSC.

**Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi**

**Paragrafo 1): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi**

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 28 delle norme del PSC.

**paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi**

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi rimandando l'esatta classificazione dell'attrezzatura o della dotazione allo specifico elaborato "tavola delle dotazioni", nei seguenti raggruppamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
- scuole elementari
- scuole media dell'obbligo

b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose

- aree per attrezzature sanitarie, culturali, ricreative comunali; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti
- attrezzature per la difesa e la vigilanza
- aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto

c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale
- aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard ai sensi delle specifiche di cui al primo comma del precedente paragrafo 1

d) aree per parcheggi pubblici

- aree destinate a parcheggio pubblico

**Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici**

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) - MO

2) - MS

3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

4) – NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole:  $U_f =$  vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune:  $U_f = 0,40$  mq/mq (salvo il par. 7, prescrizioni particolari, c. 2)
- per le attrezzature religiose:  $U_f = 0,30$  mq/mq
- per le attrezzature sportive pubbliche:  $U_f = 0,35$  mq/mq (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)

All'interno delle zone destinate a verde attrezzato e a parco pubblico, sono ammessi chioschi per la vendita di giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto;

- per tali costruzioni, e per ogni area, si ammette una superficie massima di 200 mq.

#### **Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi**

- diretta

#### **Paragrafo 6) Parametri ed oneri**

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 37 successivo in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
  - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50.
  - m 9,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione dei campanili.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

#### **Paragrafo 7) Prescrizioni particolari**

1. Nel caso di trasformazioni significative, l'area dovrà essere urbanizzata con realizzazione di pubblica fognatura a cui saranno allacciate le acque reflue domestiche ed industriali derivanti dalle nuove installazioni (attrezzature-insediamenti per attività ricreative e sportive) e dalle attività ed edifici circostanti esistenti. Le acque meteoriche dovranno essere smaltite in loco o collettate in ambiente tramite rete bianca separata, corso d'acqua superficiale, scolina o canale di bonifica, garantendo nel contempo l'invarianza idraulica.
2. l'area per attrezzature collettive attestata su via Bondanello può ospitare la nuova biblioteca comunale e nuovi servizi aggregativi e civici, per un dimensionamento complessivo di 2.000 mq di Sul. Per l'attuazione

di tale ambito sono fatte salve le risultanze della specifica Valsat..

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. Dovranno essere recepite, per la fase esecutiva, le indicazioni contenute nella relazione ARPAE AACM allegata all'Atto del Sindaco Metropolitano n.153/2019 mantenuto agli atti al prot. n. 20209 del 1/8/2019, finalizzate alla massimizzazione del verde e del rafforzamento della componente vegetazionale,, al controllo degli apporti d'acqua di pianura, alla tutela della falda e alla mitigazione del rischio idraulico e degli impatti acustici;
- b. Le Relazioni geologiche e sismiche a supporto della progettazione dovranno contenere, oltre a tutte le elaborazioni previste dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 'Norme Tecniche per le Costruzioni', anche ulteriori analisi volte ad analizzare l'effettiva entità del 'rischio ammissibile' di liquefacibilità per la progettazione e prevedere, se ritenuto necessario, opportuni interventi di mitigazione;
- c. Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate da ARPAE nel parere mantenuto agli atti con prot. n. 17367 del 28/6/2019.
- d. Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate da HERA nel parere mantenuto agli atti con prot. n. 12071 del 30.4.2019.

**Art. 36.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare**

1. In tutti gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, terziari, direzionali, commerciali, negli ambiti rurali regolamentati dal presente RUE, e quindi con esclusione degli ambiti assoggettati a POC, sono considerate compatibili, anche per l'espletamento di eventuali procedimenti finalizzati all'apposizione del vincolo espropriativo, tutte le opere infrastrutturali a carattere lineare di seguito elencate:
  - linee elettriche interrate;
  - linee elettriche aeree di potenza fino a 15.000 kW (con esclusione del Centro Storico ed aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica);
  - metanodotti aventi pressione d'esercizio fino a 5 bar (*condotte di IV<sup>a</sup> specie di cui al punto 1.3 del DM 24/11/1984*);
  - reti acquedottistiche;
  - reti fognarie;
  - reti relative alle telecomunicazioni;
  - altre reti.
  
2. Per le opere di cui sopra resta ferma l'eventuale necessità di autorizzazioni ambientali, pareri, nulla-osta od atti di assenso comunque denominati, previsti da specifiche normative.

## Art. 37 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi ; contenuti dei progetti convenzionati

### Paragrafo 1): Definizioni

1. **Parcheggi pubblici (P1)**: riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della [L.R. 20/2000](#). Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. **Parcheggi pubblici (P2)**: riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della [L.R. 20/2000](#) e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. **Parcheggi privati (P3)**: i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, 2° comma della [L. 122/1989](#). Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.  
I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della [L. 122/1989](#) e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.<sup>26</sup>
4. **Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4)**: riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla [D.C.R. 1253/1999](#), punto 5.2.1.

### Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
  - Funzione abitativa;
  - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
  - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
  - Funzioni agricole
  - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
4. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi dell'art. A-26, comma 7, della [L.R. 20/2000](#).
5. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato o monetizzato come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA o in occasione di precedenti interventi di cambio di destinazione d'uso, inerenti le medesime unità immobiliari.
6. Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE7, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9, US10 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali.

<sup>26</sup> Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e privati (P3) e verde pubblico

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati e verde pubblico, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.
2. In tutti gli ambiti consolidati e nei centri storici, possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada, secondo i criteri del paragrafo che segue.
3. Negli ambiti agricoli, per le funzioni residenziali, valgono le dotazioni di autorimesse di cui all'abaco allegato 1 per gli edifici classificati, ed all'art. 21 per gli edifici senza valore storico testimoniale. Per le funzioni commerciali al dettaglio, direzionali, artigianali di servizio e assimilabili, alberghiere e di soggiorno temporaneo valgono le prescrizioni di cui agli artt. 34 e 35.
4. Negli ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione si fa riferimento a quanto specificamente indicato per ogni ambito in sede di POC e di PUA.
5. Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti.
6. Il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3.
7. Nell'Ambito Centro Storico "Castello", non sono dovuti i parcheggi nel caso di cambio d'uso da una funzione all'altra a parità di SU.
8. E' comunque facoltà dell'Amministrazione, a fronte di situazioni territoriali particolari, da motivarsi nel titolo abilitativo, o comunque in sede di istruttoria, di concedere la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici, anche con riferimento ai principi di cui alla relazione tecnica allegata alla variante 9/2017 e di seguite disciplinati..

Modalità di assolvimento degli obblighi in materia di dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e verde pubblico

- a. Ambiti AUC-A: l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;
- b. Ambiti AUC-C e AUC-D: la disciplina si articola come segue:
  - i. Negli interventi su edifici esistenti, se l'intervento è in area "satura", ossia è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo o non sussistono aree libere, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione;
  - ii. Se l'intervento è da effettuarsi in area non satura, ovvero ineditata o parzialmente ineditata, e in tutti i casi di interventi di reimpianto, segue ulteriore articolazione:
    1. Negli interventi su edifici esistenti che comportino l'incremento del carico urbanistico rileva il limite inferiore di 50 mq di aree dovute, al di sotto del quale è necessaria la monetizzazione. Nel caso di aree per dotazioni dovute in misura superiore a 50 mq si procede di norma col il reperimento. Il SUE valuta il progetto complessivo sentiti eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche;
    2. nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi comunque possibili solo qualora il comune accerti le condizioni per intervenire ai sensi degli artt. 25 e 26, e negli interventi di reimpianto, non rileva il limite di 50 MQ. In questo caso vige l'obbligo in capo all'attuatore di redigere un progetto unitario, esteso a tutti i lotti/aree liberi o parzialmente liberi dell'intorno, che prevederà il reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico. Il reperimento è integrale. La parziale monetizzazione, non superiore di norma al 50% delle dotazioni, è da scegliere in ragione di particolari difficoltà di reperimento o di particolare tenuità dell'interesse generale ad acquisire nuove aree.



- c. Ambiti AUC-E: l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso,
- d. Progetto unitario per dotazioni e permesso di costruire convenzionato per ambiti consolidati,
- iii. Organo competente all'approvazione: giunta o consiglio comunale;
- iv. Elaborati obbligatori:
1. planimetria di stato di fatto scala 1:100, comprendente inquadramento nell'intorno, aree pubbliche e private, sottoservizi, sistemazioni esterne esistenti, passi carrai esistenti;
  2. planimetria catastale e relativa sovrapposizione con cartografia urbanistica;
  3. planimetria di progetto, in scala 1:100, quotata, comprendente passi carrai, alberature, dotazioni esistenti e di progetto, sistemazioni esterne comprensiva di rilievo e specifico progetto del verde, in conformità al regolamento comunale del verde;
  4. relazione tecnica e illustrativa;
  5. elaborati grafici esecutivi delle aree e delle opere pubbliche da cedere;
  6. computo metrico estimativo delle aree e delle opere pubbliche da cedere;
  7. schema di convenzione, accordo o atto unilaterale d'obbligo
  8. specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte;
  9. progetto di reti fognarie separate per acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata acque meteoriche, ove possibile, dovrà essere connessa al reticolo superficiale, e non alla pubblica fognatura acque nere o miste esistenti, garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale;
  10. progetto e verifica illuminotecnica degli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente;
  11. relazione acustica firmata da tecnico competente, che accerti il rispetto dei limiti della zonizzazione.

FUNZIONI ABITATIVE (UA1, UA2) IN AMBITI CONSOLIDATI E CENTRO STORICO			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
<b>Parcheggi Privati</b> <b>(P3)</b>	2 posti auto per ogni nuova U.I. salvo quanto previsto nei singoli ambiti	2 posti auto per alloggio od U.I. (di cui almeno il 50% in autorimesse)	
<b>Parcheggi Pubblici</b> <b>(P1)</b>	5 mq. ogni 33 mq di SU <sup>(1)</sup> che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
<b>Verde pubblico</b>	18 mq ogni 33 mq di SU <sup>(1)</sup> che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

(1) 33 mq = 1 abitante teorico

<b>FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI,                      FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO</b> UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3 IN AMBITI CONSOLIDATI E RURALI			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
<b>Parcheggi Privati (P3)</b>	30 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SU <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	40 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
<b>Verde pubblico</b>	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

<b>FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI</b> UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
<b>Parcheggi Privati (P3)</b>	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	10 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
<b>Verde pubblico</b>	20 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4)

1. I parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella e non possono in nessun caso essere monetizzati:

<b>Attività commerciale con superficie di vendita:</b>	<b>Alimentare</b>	<b>Non alimentare</b>
Fino a 250 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
Oltre 250 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
Oltre 400 e fino a 1.500 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
Oltre 1.500 e fino a 2.500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
Oltre 2.500	312,5 mq/100 mq di Sv	156,2 mq/100 mq di Sv

2. Tutta la materia specifica degli standard in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'art. 38 Urbanistica commerciale, fatte salve le seguenti specifiche riguardanti i parcheggi pubblici (P1) e il verde pubblico per attività commerciali al dettaglio nei diversi Ambiti consolidati.

1. Per gli ambiti AUC-A, AUC-E, vengono fissati i seguenti parametri:
- per l'uso UC3:
    - P1: da monetizzare
    - Verde pubblico: non richiesto
2. Per gli ambiti AUC-C, AUC-D, ASP-C e ASP-B vengono fissati i seguenti parametri:
- per l'uso UC3:
    - P1: da monetizzare
    - Verde pubblico: non richiesto
  - per gli usi UC4 e UC5:
    - P1: da realizzare
    - Verde pubblico: da monetizzare

Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio (P2)

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati di RUE e di POC e nelle relative norme di attuazione.

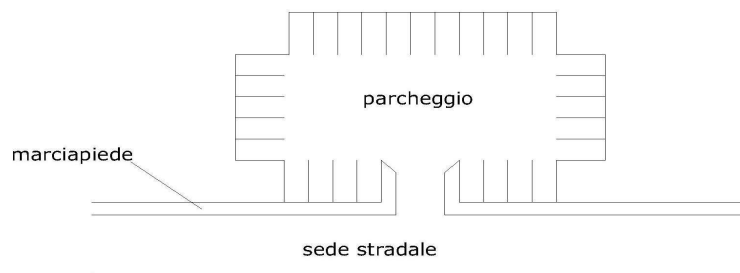
**Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto**

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della [L. 122/1989](#), la superficie convenzionale di un “posto auto” si considera pari a mq. 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli); le dimensioni lineari del singolo posto auto od autorimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00.
2. I parcheggi pubblici (P1, P2 e P4), sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:
- a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiuola, vedi figura 1);

figura 1

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e spazi di manovra: vedi figura 2).

figura 2)



3. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili. Le alberature, ubicate in modo da contribuire al disegno complessivo dei percorsi viabilistici e pedonali, dovranno essere nella misura minima di 1 pianta ogni 2 posti auto di parcheggio.
4. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto.

**TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE**

**Art. 38 – Urbanistica Commerciale**

**Paragrafo 1 - DEFINIZIONI**

1. Ai sensi del Decreto Legislativo [n.114/1998](#), della [L.R. 14/1999](#) e della [Delibera C.R. 1253/1999](#), le attività commerciali al dettaglio in sede fissa vengono classificate per "settore merceologico" e per "tipologie di esercizi" in funzione della dimensione della "superficie di vendita". Le previsioni insediative e normative recepiscono altresì le determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia in data 7 aprile 2009.
2. Ai fini della della definizione di **Superficie di Vendita** degli esercizi commerciali, compresi quelli riguardanti merci ingombranti, è fatto riferimento alle definizioni di cui alla [D.A.L. 279/2010](#) e alla [D.C.R. 1253/1999](#) come modificata dalla [D.C.R. 344/2002](#) dalla [D.C.R. 653/2005](#) e dalla [D.C.R. 155/2008](#);
5. Si definisce **Superficie lorda di pavimento (SUL)** degli esercizi commerciali, la somma delle superfici di pavimento destinate alla vendita, più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, compresi gli spazi "avancassa". Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 [L.R. 20/2000](#)) di verde e parcheggio (P1) di cui al successivo *paragrafo 6*.
6. L'attività di **commercio elettronico** riguarda l'insieme delle transazioni per la commercializzazione di beni e servizi tra produttore (offerta) e consumatore (domanda), realizzate per via elettronica o telematica (tramite Internet). Il commercio elettronico può avvenire in tutti gli ambiti territoriali previsti dal presente RUE relativamente alle sole transazioni od attività meramente telematiche, mentre eventuali funzioni ad essa complementari o di supporto (magazzini, depositi, mostre ed esposizioni ecc.), possono avvenire esclusivamente negli ambiti territoriali in cui risultano compatibili, secondo quanto individuato dal presente RUE.
7. I **settori merceologici** sono quelli individuati al punto 1.1 della [Delibera C.R. 1253/1999](#) ed in particolare:
  - a) vendita di prodotti alimentari
  - b) vendita di prodotti non alimentari

**Paragrafo 2 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI**

Ai fini della definizione delle tipologie di esercizi commerciali e della loro rilevanza (provinciale, sovracomunale e comunale), è fatto riferimento alla [D.C.R. 1253/1999](#) e alla [D.C.R. 653/2005](#) nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1 delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali)

Ai fini delle definizioni di aggregazioni di esercizi commerciali (**Centro commerciale, Area commerciale integrata, Aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza**), è fatto riferimento alla [D.C.R. 1253/1999](#), alla [D.C.R. 653/2005](#) nonché all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 3, delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali).

**Paragrafo 3 - RAPPORTO TRA GLI AMBITI E LA PREVISIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI**

1. In riferimento agli Ambiti individuati dal RUE, le attività commerciali ammesse per ogni Ambito sono indicate nei

precedenti articoli specifici. Sono fatte salve le strutture commerciali esistenti alla data di adozione del RUE, con la possibilità, nel caso in cui una di dette strutture dovesse cessare l'attività, di realizzare una nuova struttura della stessa tipologia e nel rispetto della superficie di vendita preesistente.

2. Negli Ambiti AR-A, AR-B, ANS-C previsti nel PSC, è possibile insediare in sede di POC:
  - esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 250 mq) alimentari e non alimentari, alle condizioni fissate al presente articolo; il POC può assegnare a fronte di precisi Accordi Art. 18 [L.R. 20/2000](#), anche tipologie commerciali diverse.

#### **Paragrafo 4 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ**

*(Il numero identificativo del tipo di esercizio commerciale, è riferito alla definizione di cui al titolo 9.5 del PTCP – Disposizioni in materia di esercizi commerciali)*

1. Per l'insediamento degli esercizi **commerciali di vicinato Tipo 19 e Tipo 20** (SV fino a 250 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
  - possibile monetizzazione degli standard pubblici (P1) in esubero secondo le indicazioni al successivo paragrafo 6;
  - realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P4) con le modalità e nella quantità definita al successivo paragrafo 6.
2. Per l'insediamento di **medio-piccole strutture di vendita Tipo 17 e Tipo 18** (SV superiore a 250 mq e fino a 1500 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
  - per gli interventi di cambio d'uso sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 6;
  - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 6;
  - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.
  - le nuove strutture commerciali sono ammesse solo nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) che individui le modalità per l'integrazione ottimale della media struttura nel contesto commerciale limitrofo e definisca le azioni per la valorizzazione dell'ambito o subambito urbano in cui la media struttura si inserisce. Il soggetto attuatore può presentare domanda per l'autorizzazione di una nuova media struttura di vendita solo dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del PVC comprensivo dell'area per media struttura.
3. Per l'insediamento di **medio-grandi strutture di vendita Tipo 15 e Tipo 16** (SV superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
  - per gli interventi di cambio d'uso sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 6;
  - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sono richiesti tutti gli standard pubblici (verde e parcheggi) e tutti i parcheggi pertinenziali nella quantità definita al successivo paragrafo 6;
  - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.
  - le nuove strutture commerciali sono ammesse solo nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) che individui le modalità per l'integrazione ottimale della media struttura nel contesto commerciale limitrofo e definisca le azioni per la valorizzazione dell'ambito o subambito urbano in cui la media struttura si inserisce. Il soggetto attuatore può presentare domanda per l'autorizzazione di una nuova media struttura di vendita solo dopo l'approvazione in Consiglio Comunale del PVC comprensivo dell'area per media struttura.

4. L'insediamento sia di più **medio piccole** che di **medio-grandi strutture** è consentito nell'ambito di "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza", o di "centri commerciali di rilevanza comunale", in aree assoggettate a Piano di Valorizzazione Comunale (PVC), secondo le soglie massime di 5000 mq di superficie di vendita per le aggregazioni con rilevanza sovra comunale, 3.500 mq per le aggregazioni di medie strutture e centri commerciali di rilevanza comunale.
4. Nei casi di **aggregazioni di medie strutture di rilevanza sovracomunale**, il rilascio dell'autorizzazione/permesso di costruire, è subordinato al parere vincolante dell'Unione dei Comuni Reno Galliera ed agli altri Comuni confinanti, secondo le procedure previste dal POIC. Nei casi di aggregazioni e centri commerciali di rilevanza comunale, il parere dell'Unione dei Comuni e di quelli confinanti assume valore consultivo.
5. L'autorizzazione all'apertura di nuove **medie strutture nell'ambito di aree con carattere di unitarietà per l'utenza di rilevanza sovracomunale**, è vincolata al rispetto delle seguenti condizioni:
- le valutazioni degli impatti ambientali prodotti dagli interventi devono sviluppare i contenuti richiesti dalle schede tecniche di indirizzo di cui alla D.G.R. 1705/2000 e dalle specifiche azioni di analisi indicate all'interno delle Linee Guida Acea;
  - deve essere predisposto il "manuale d'uso e manutenzione dell'edificio" da allegare ai documenti per la richiesta di agibilità dell'edificio commerciale;
  - tutte le azioni con priorità 1 individuate all'interno delle Linee Guida Acea risultino soddisfatte;
  - i parcheggi pluripiano o interrati al servizio delle aggregazioni di medie strutture con rilevanza sovra comunale, rappresentano una soluzione cui ogni nuovo intervento dovrà conformarsi.
6. L'insediamento di **centri commerciali di rilevanza comunale**, secondo quanto previsto al punto 2 comma 4 dell'art. 9.5 del PTCP, è vincolato al rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:
- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
  - siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione - la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 2.500 mq;
  - il rilascio dell'autorizzazione commerciale in sede di Conferenza dei Servizi, è subordinato al parere consultivo dell'Unione dei Comuni Reno Galliera e degli altri Comuni confinanti;

#### **Paragrafo 5 - PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE**

Il **Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC)** deve fissare un perimetro che comprenda in modo significativo aree commerciali esistenti, in particolare all'interno e a ridosso del centro storico, e prevedere interventi di riqualificazione urbana attenti alla compatibilità ambientale e al miglioramento di una parte del centro urbano sia per quanto riguarda l'assetto commerciale, sia con riferimento alla vivibilità, accessibilità sostenibile, all'arredo urbano e alla presenza di servizi di interesse collettivo nelle aree oggetto di intervento. Il PVC sarà oggetto di confronto e concertazione con i soggetti pubblici e privati interessati, con le associazioni del commercio maggiormente rappresentative e con le organizzazioni dei consumatori e sindacali.

Fra le azioni oggetto d'intesa fra i soggetti economici e l'Amministrazione comunale, nel PVC possono essere comprese a titolo esemplificativo:

- interventi di arredo urbano (miglioramento dei sedimi stradali, degli spazi pedonali, panchine, fioriere, ecc.),
- interventi per la mobilità sostenibile (marciapiedi, piste ciclabili, navette ecologiche, ecc.),
- iniziative promozionali ed eventi per potenziare l'attrazione commerciale e turistica del paese,
- iniziative volte a valorizzare prodotti del territorio e le lavorazioni tipiche locali,
- inserimento di operatori locali e di giovani imprenditori commerciali all'interno delle azioni di valorizzazione e per l'attuazione dei nuovi format commerciali,
- servizi di utilità collettiva (servizi per favorire categorie di cittadini deboli o svantaggiate, consegne a domicilio, servizi informativi e culturali, vetrine web di area, ecc).

Una convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo fisserà gli impegni del soggetto attuatore della media struttura di vendita nell'ambito dello sviluppo e della concreta realizzazione delle azioni comprese nel PVC.

Per le aree urbanizzate, sottoposte a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, dovrà essere sottoscritta una apposita convenzione integrativa che fisserà gli impegni del soggetto attuatore della media struttura di vendita

nell'ambito dello sviluppo e della concreta realizzazione delle azioni comprese nel PVC.

### **Paragrafo 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

#### 1 – Procedure autorizzative

1.1. Ai fini della valorizzazione commerciale degli assi di servizio esistenti o pianificati dagli strumenti urbanistici comunali, viene demandata ai Comuni la programmazione e la pianificazione dei centri commerciali di tipo 23, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- siano collocati all'interno di centri storici (ai sensi dell'art. A-7 della [L.R. 20/2000](#)), in aree assoggettate a Progetti di Valorizzazione Commerciale, o in aree collocate in un raggio pedonale dall'ingresso alle stazioni SFM, ove eventualmente realizzare gli insediamenti commerciali e di servizio o anche in aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti (ai sensi dell'art. A-12 della [L.R. 20/2000](#)) se opportunamente integrate alla residenza, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici e connessioni ciclo-pedonali;
- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
- siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione- la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 2.500 mq.

1.2. In ordine all'individuazione degli strumenti di pianificazione e delle procedure attuative di cui ai successivi punti, tali strutture sono da considerarsi “insediamenti di rilevanza comunale”, mentre deve farsi riferimento agli “insediamenti di rilevanza sovracomunale”, nel caso di strutture di tipo 23 ricadenti in ambiti del territorio urbanizzato.

La superficie di vendita derivante da autorizzazioni per strutture di tipo 23 non si computa ai fini della verifica del rispetto del Range di Variazione.

1.3. Al fine dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, deve considerarsi la superficie di vendita complessiva sia per i centri commerciali, che in tutti i casi di strutture costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sono pertanto autorizzabili esclusivamente con il procedimento della Conferenza dei Servizi ex art. 11 [L.R. 14/1999](#):

- le grandi strutture alimentari, non alimentari o miste di tipo 1, 2, 7, 8, ed in ogni caso le grandi strutture commerciali costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq ;
- i centri commerciali di tipo 3, 4, 9, 10, 11, 23;

L'esistenza di parcheggi interrati o di parcheggi pluripiano, al servizio di una pluralità di strutture commerciali che non siano fisicamente accostate ovvero di insediamenti commerciali di tipo 5, 6, 12, 13, 14, 22 anche qualora si trattasse di parcheggi pluripiano - interrati o fuori terra - sui quali vengono realizzate una pluralità di edifici commerciali fisicamente non accostati, collegamenti pedonali, spazi di servizio comuni, non è sufficiente per dare luogo alla definizione di centro commerciale o di grande struttura di vendita.

#### **- Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali**

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 3 delle norme del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali).

#### **- Strumenti di pianificazione e procedure attuative**

Ai fini della definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali è fatto riferimento all'art. 9.5, paragrafo 4 del [PTCP](#) (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) come modificato dal POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali).



## Paragrafo 6 - STANDARDS URBANISTICI

### Standard pubblici

1. **Parcheggi pubblici (P1):** la dotazione minima di parcheggi pubblici è di **40 mq/100 mq di SUL**; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.
2. **Verde pubblico:** la dotazione minima di verde pubblico è di **60 mq/100 mq di SUL**; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.
3. **Gli standard non possono essere monetizzati** nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.
4. **Gli standard possono essere monetizzati** nei seguenti casi e comunque dove previsto ai paragrafi precedenti:
  - nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" (art. 8, [L.R. 14/1999](#)):
    - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della SV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
    - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.
  - in caso di insediamento di esercizi di vicinato in Ambito Centro Storico; all'interno di piani particolareggiati per insediamenti produttivi già approvati alla data di adozione del RUE.
5. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto nell'intervento e comunque per realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico nonché miglioramenti dell'accessibilità agli ambiti commerciali con mezzi pubblici o piste ciclabili.

### Standard privati di uso pubblico

1. **Parcheggi pertinenziali (P4):** i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.
2. Nei parcheggi pertinenziali, le **dimensioni lineari del singolo posto auto**, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.  
 Ai fini del rispetto della [L. 122/1989](#), la **superficie convenzionale di un "posto auto"**, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq., solo nel caso illustrato all'Art. 36, voce **Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto**.

3. **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune.**

I parcheggi pertinenziali di uso comune di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un passaggio pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di cento posti-auto e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

4. **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali.**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal RUE.

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o pluripiano, che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

5. **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali (P4)**

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio, è stabilita secondo la tabella riportata all'Art. 37 precedente.

6. **Centri commerciali:** la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente. Nel caso in cui siano presenti altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), i parcheggi pertinenziali devono essere ampliati in funzione della dotazione di tali funzioni (30 mq/100 mq di Su).

7. **Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate,** alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.

8. **Nel caso che le diverse attività previste** utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità previste.

9. **Casi di possibile riduzione delle dotazioni.** Possono essere previste **riduzioni** anche fino al 100% della dotazione di parcheggi pertinenziali, nei soli seguenti casi:

- a) Nell'ambito del Centro Storico;
- b) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della [L.R. 14/1999](#), qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richieste in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- c) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- d) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato; negli interventi edilizi limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

10. **Posti per motocicli e biciclette.** In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

11. **Aree per il carico e lo scarico** delle merci. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

**Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti**

1. Negli ambiti produttivi e all'esterno dei centri abitati, è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e con i parametri fissati dall'art. 83 bis del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla [D.C.R. 355/2002](#), come modificata con [D.C.R. 208/2009](#) e della normativa vigente in materia di sicurezza per lo stoccaggio dei carburanti, e nel rispetto delle prescrizioni dell'ente proprietario della strada.
2. La costruzione dei fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante (con esclusione, quindi, delle pompe di benzina, delle tettoie e del fabbricato propriamente a servizio del distributore) deve avvenire fuori dalla fascia di rispetto stradale ad una distanza non superiore a 60,00 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati di servizio possono comprendere, servizi accessori all'auto quali officina meccanica elettrauto e gommista, lavaggio e ingrassaggio; sono altresì consentiti servizi accessori alla persona quali: pubblici esercizi, vendita di giornali ed esercizi commerciali di vicinato (usi UC3, UC12/A, UC15, con superficie di vendita inferiore a 250 mq, previa realizzazione di parcheggi privati pari a 40 mq/100 mq di Su/SV).
3. Le attività di cui al precedente comma 2 dovranno essere strettamente connesse e complementari, sotto il profilo funzionale e logistico, agli impianti di distribuzione carburante. Tale vincolo dovrà essere sancito da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto.
4. Nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati in conformità al Regolamento comunale approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 30/4/2003 e aggiornato con Delib. CC. n. 38 del 28.07.2010, nonché in sede di POC, per quanto non in contrasto con le disposizioni normative e di indirizzo programmatico regionale sopracitate.
5. In attesa dell'adeguamento del citato regolamento, la Direttiva regionale ([D.C.R. 355/2002](#) come modificata con [D.C.R. 208/2009](#)) fissa le seguenti superfici massime in mq dei fabbricati delle nuove stazioni di servizio
6. Le superfici massime delle nuove stazioni di servizio, in mq, fissate dalla Direttiva regionale, sono le seguenti:

	<b>AMBITI CONSOLIDATI</b>	<b>AMBITI PRODUTTIVI</b>	<b>AMBITI AGRICOLI</b>
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

7. L'altezza massima dei fabbricati, è fissata in m. 5,00 con UF max = 0,05 mq/mq, ad eccezione delle tettoie pensiline di copertura delle pompe. Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.
8. La Direttiva regionale delega ai Comuni la possibilità di determinare parametri diversi da quelli indicati ai punti 6 e 7 precedenti in sede di aggiornamento del Regolamento comunale.
9. L'insediamento puntuale di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti avviene di norma attraverso l'inserimento in POC, così come prescritto all'Art. 30, comma 14, della [L.R. 20/2000](#) e s.m. ed integrazioni.
10. In caso di cessazione definitiva dell'attività di distribuzione carburanti dovranno essere smantellati e rimossi gli impianti e le attrezzature sopra e sotto suolo, con relativo smaltimento presso centri autorizzati, e ripristino dell'area alla situazione originale, entro i termini stabiliti dal comune ai sensi degli artt. 28 e 28 bis della [L.R. n. 17/2014](#).  
Per la stessa area, di concerto con AUSL, ARPA e Comune, dovranno essere inoltre attivate tutte le procedure per la verifica preliminare dello stato di contaminazione del suolo e sottosuolo, per l'effettuazione di eventuali opere di bonifica degli stessi, secondo modalità, procedimenti ed autorizzazioni previste dal Titolo V del [D.Lgs 152/2006](#) e relativi allegati.

**Art. 40 – Impianti fissi di telefonia mobile**

**paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo**

1. I riferimenti normativi relativi agli impianti di cui al presente articolo sono i seguenti:
  - a. [L.R. 30/2000](#), “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”;
  - b. Direttiva [D.G.R. 197/2001](#), come modificata ed integrata dalla [D.G.R. 1138/2008](#).

**paragrafo 2): Divieto di localizzazione - Tipi di intervento**

1. Fermi restando i divieti di localizzazione previsti dall’art. 9 della [L.R. 30/2000](#), sono vietate le localizzazioni di nuovi impianti di telefonia mobile nei seguenti ambiti:
  - nei Centri storici;
  - nelle aree di interesse paesaggistico di cui al [D.Lgs 42/2004](#);
  - nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
  - nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS);
  - nelle corti rurali classificate dal presente RUE.
2. Gli interventi di MO, MS, RE, D, R, sono ammessi limitatamente ai manufatti strettamente necessari alla realizzazione degli impianti (box, shelter, ecc.).

**Paragrafo 3): Modalità di attuazione e prescrizioni particolari**

- intervento diretto;
- autorizzazione con le procedure ed i contenuti fissati dalla [L.R. 30/2000](#) e successive modificazioni ed integrazioni nonché nelle specifiche direttive regionali in materia;

**Prescrizioni particolari.**

- Nel caso in cui un impianto esistente è ricompreso all’interno di un Ambito di nuova edificazione, in sede di PUA devono essere espletate le procedure indicate nella normativa di cui al paragrafo precedente.
- Nell’ambito del procedimento per la realizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile, dovrà essere presentata una relazione di inserimento paesaggistico-ambientale, che dimostri la minimizzazione e mitigazione degli impatti determinati dall’intervento.
- Eventuali recinzioni di protezione dell’impianto, dovranno essere previste in rete metallica e mascherate da una “barriera verde” posta all’esterno della stessa. Tale barriera dovrà essere realizzata utilizzando le essenze previste nel Regolamento del Verde.
- in tutti gli interventi interessati dalla presenza di impianti di telefonia mobile a distanza minore di 200 m, il progetto dovrà essere adeguato a seguito delle necessarie valutazioni dell’impatto di campi elettromagnetici ad alta frequenza, al fine di garantire il rispetto dei valori di attenzione e obiettivi di qualità, definiti dalla normativa di settore vigente.

**Art. 41 – Impianti per l'emittenza radiotelevisiva**

***paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo***

1. [L.R. 30/2000](#), “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico”; Direttiva della Giunta Regionale 20 febbraio 2001 n. 197 come modificata ed integrata dalla delibera della Giunta Regionale n° 21 luglio 2008 n. 1138; PLERT (Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva) approvato il 4 dicembre 2007 con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 87.
2. Nella Tav. n. 2, Carta Unica del PSC e nelle Tavole del RUE sono individuate in modo indicativo gli impianti per l'emittenza radiotelevisiva presenti sul territorio del comune di Castel Maggiore nonché le relative fasce di ambientazione.
3. Il PLERT non prevede per il Comune di Castel Maggiore l'insediamento di nuove stazioni per l'emittenza radio televisiva, ma la conferma dei siti di Via Bonazzi, Via Serenari, Via A.Costa; il sito di via Dozza non viene confermato.

***paragrafo 2): Modalità di intervento e prescrizioni particolari***

1. La determinazione degli interventi e delle fasce di ambientazione sono definite all'Art. 19.9 del PSC a cui ci si dovrà attenere.

**Art. 42 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare**

Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti da riqualificare” sia mediante *Rifunzionalizzazione* che mediante *Sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con una lettera maiuscola identificativa. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli artt. 24 e 25.1 del PSC.

L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nel quale vengono precisate e definite le relative capacità edificatorie.

In particolare per quanto riguarda l’Ambito “D” situato al Trebbo di Reno, gli Usi ammessi, in attesa degli interventi di riqualificazione ammessi e con le prescrizioni fissate dal PSC all’Art. 25.1, sono quelli ricompresi nei raggruppamenti rappresentati dalle funzioni A e B di cui all’Art. 2.7.2 precedente.

Relativamente all’ambito “M”, in attesa del suo inserimento in POC, è consentito all’azienda insediata alla data di adozione del PSC (11/2/2009), realizzare un incremento edificatorio per un massimo di mq 333,22 di SU oltre alla SU esistente, da utilizzare esclusivamente per le attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, nonché a realizzare un piazzale di manovra e carico/scarico prodotti ortofrutticoli nella zona sud del lotto.

Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere realizzati all’interno del perimetro di Ambito così come rappresentato in cartografia facendo riferimento alla proprietà dell’Azienda identificata al foglio 14, mappale 50 del catasto fabbricati.

Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d’uso senza aumento di superficie utile con o senza opere, verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d’uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

**Art. 43 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento**

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti per nuovi insediamenti” sia per *funzioni prevalentemente residenziali*, sia per *funzioni produttive*. Detti Ambiti vengono graficizzati con la stessa simbologia che tali Ambiti hanno nel PSC e con lo stesso numero identificativo. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate all' art. 25.2 del PSC, per gli “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”; all'Art. 26.5 per gli “Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento”. L'attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento avviene mediante il POC, nel quale saranno precisate e definite le relative capacità edificatorie.
2. Fino all'approvazione del POC in questi Ambiti si applicano le norme degli Ambiti rurali che sottendono tali nuove previsioni (Artt. 34 e 35 precedenti).
3. Gli edifici esistenti possono essere soggetti a cambio d'uso senza aumento di superficie utile con o senza opere, verso usi già previsti dal PSC per ciascun ambito. Tali cambi d'uso si possono realizzare esclusivamente con interventi di MO, MS, REV.

## Art. 44 – Disposizioni particolari per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER)

### **paragrafo 1): Definizione**

Vedi Allegato 1, [D.A.L. 156/2008](#) “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” come modificata ed integrata con [D.G.R. 1390/2009](#), [D.A.L. 255/2009](#), [D.G.R. 1362/2010](#), [D.G.R. 1366/2011](#), [D. G.R. 832/2013](#) [D.G.R. 967/2015](#) e [D.G.R. 1275/2015](#).

### **paragrafo 2): Criteri localizzativi**

1. La localizzazione di impianti FER è consentita, nei sistemi e negli ambiti definiti dal PSC e dal RUE, per ciascuna tipologia e potenzialità di impianto, secondo quanto previsto dai criteri per l'individuazione delle aree non idonee, o idonee con limitazioni, riportate nelle linee guida ministeriali “*Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi*”, nonché dagli ulteriori atti regionali e/o provinciali emanati per l'individuazione delle aree non idonee o idonee con limitazioni, per l'insediamento degli impianti medesimi ed in particolare:
  - per gli impianti fotovoltaici: [D.A.L. 28/2010](#) recante “*Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica*” (BUR n. 170 del 10/12/2010);
  - per gli impianti di produzione energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica: [D.A.L. 51/2011](#) “*Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica*” (BUR 123 del 5/8/2011).

### **paragrafo 3): Titoli abilitativi**

Vedasi in particolare: [D.Lgs. 387/2003](#) “Attuazione delle direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità”, [D.Lgs. 152/2006](#) e s.m.i., [L. 244/2007](#), [D.Lgs 115/2008](#), [L.R. 9/1999](#) e s.m.i. “Disciplina delle procedura di valutazione di impatto ambientale”, [L. 99/2009](#) “Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia”, e Decreto interministeriale [D.M. 10/09/2010](#) “Linee guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del [D.Lgs. 387/2003](#) per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi” (G.U. n. 219 del 18/9/2010), [D.Lgs. 28/2011](#) “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”

### **paragrafo 4): Parametri**

1. Relativamente alle distanze da osservare per l'installazione degli impianti FER, si assimilano tali impianti ai “manufatti edilizi o tecnologici”, applicando in materia di distanze il rispetto del Codice Civile e del Nuovo codice della strada e relativo Regolamento.



## ALLEGATO 1

### TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI SCHEDATI

#### A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

#### B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

#### C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori quali forni, pozzi, pollai, silos ~~, ecc.~~

#### D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

#### E - Magazzini e fienili tipologicamente idonei alla rifunzionalizzazione

#### F - Edifici singoli di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

## ALLEGATO 2

### ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Le schede di seguito allegate sono prescrittive per quanto riguarda la possibilità di prevedere nuove unità abitative con determinate superfici minime.

Modifiche a tali parametri possono essere fatte solo previa Variante al RUE

## TIPO: VILLE E PALAZZI TIPOLOGIA A1

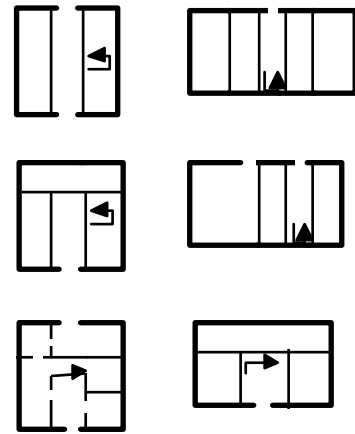
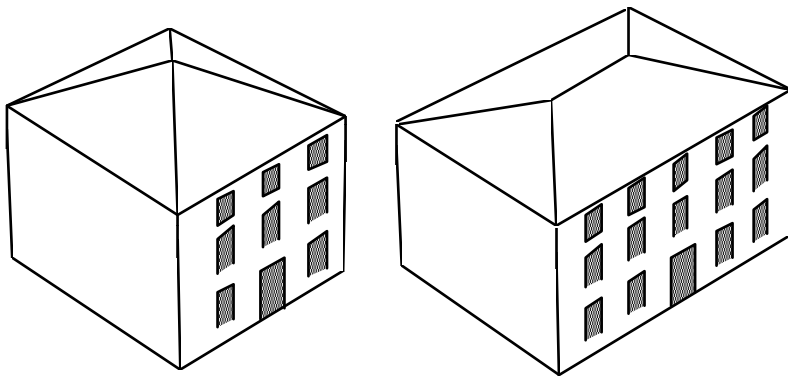
CARATTERISTICHE : Proprio in relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati di tipo singolare e/o monumentale.

INTERVENTO: Nel progetto di rifunzionalizzazione di questa tipologia per tutte le funzioni ammesse, occorre rispettare le modalità di intervento del Restauro scientifico (RS) e del Risanamento conservativo (RC-A); la localizzazione della SA deve essere prevista all'esterno del volume esistente.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 (di cui all'Art. 20) gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Per questi edifici non si applica la disposizione, in caso di recupero residenziale, di unità abitative con una minima superficie. Il numero di unità abitative ricavabili sono direttamente conseguenti al tipo di intervento e di progetto autorizzato, nel rispetto della tipologia di impianto originaria.

## TIPO: CASA PADRONALE TIPOLOGIA A2



schemi tipologici

**CARATTERISTICHE** : spesso a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato, contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzinaggio. Il portico in questa tipologia non è mai presente.

### Previsione:

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte.  
E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq.  
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.  
Solamente nei casi in cui la Superficie complessiva dell'edificio è inferiore a 300 mq, è ammessa la realizzazione di due unità abitative anche se la SU totale media risulta inferiore a 120 mq; nella medesima proporzione può essere ridotta la quota di SA; in questo caso dovrà essere rispettato il Requisito E22, inerente il recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

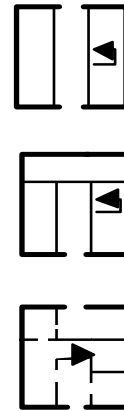
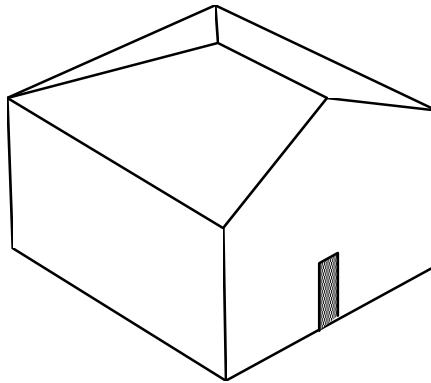
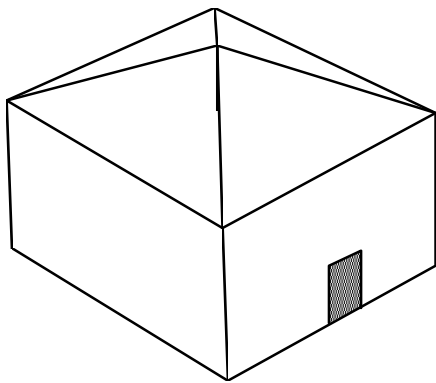
### LETTURA DEI MODULI



### POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO: totale



## TIPO: CASA ISOLATA TIPOLOGIA B1, B2



schemi tipologici

**CARATTERISTICHE** : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali e di magazzino e cantina. Il portico in questa tipologia non è presente.

### Previsione:

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte.  
E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq.  
Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.  
Solamente nei casi in cui la Superficie complessiva dell'edificio è inferiore a 300 mq, è ammessa la realizzazione di due unità abitative anche se la SU totale media risulta inferiore a 120 mq; nella medesima proporzione può essere ridotta la quota di SA; in questo caso dovrà essere rispettato il Requisito E22, inerente il recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

### LETTURA DEI MODULI

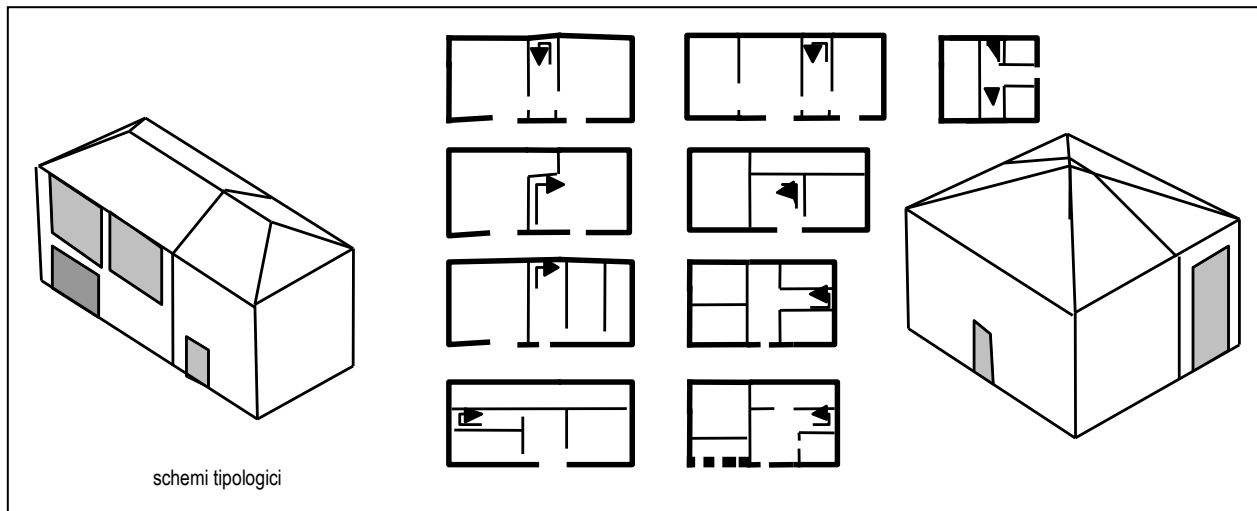


### POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



Totale

## TIPO: CASA STALLA TIPOLOGIA B1, B2

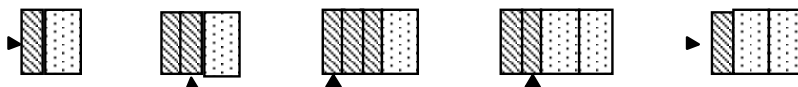


**CARATTERISTICHE :** generalmente a pianta rettangolare, è presente anche a pianta molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzino.

### Previsione:

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte. E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq. Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

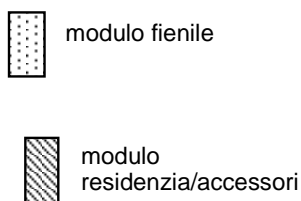
### LETTURA DEI MODULI



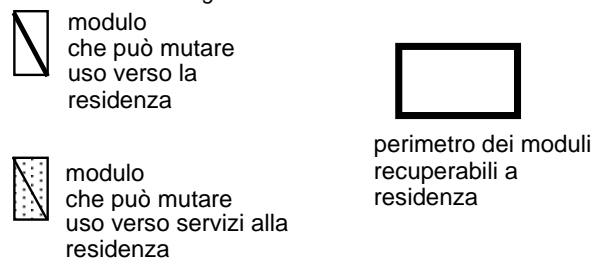
### POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



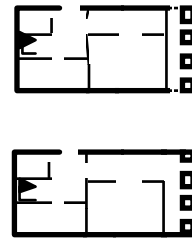
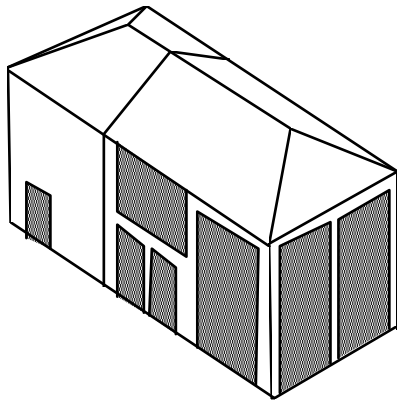
#### legenda dello stato di fatto



#### legenda delle trasformazioni



**TIPO: CASA STALLA CON PORTICO TIPOLOGIA B1, B2**



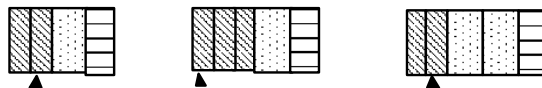
schemi tipologic

**CARATTERISTICHE :** generalmente a pianta rettangolare, é molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti, contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

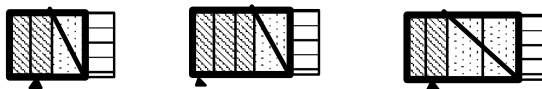
**Previsione:**

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte. E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq. Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative. Nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato il lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento (se legittimato), il portico può essere mantenuto tamponato.

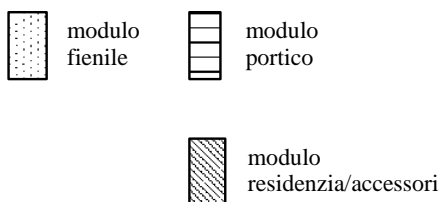
**LETTURA DEI MODULI**



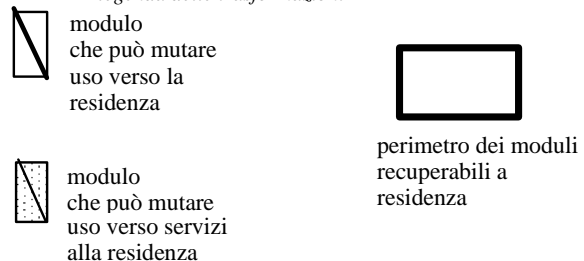
**POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che**



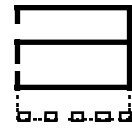
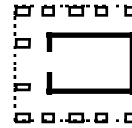
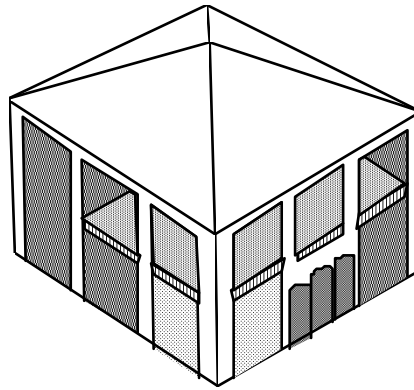
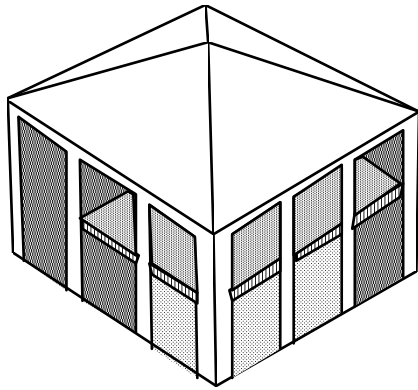
*legenda dello stato di fatto*



*legenda delle trasformazioni*



**TIPO: FIENILE A PIANTA QUADRATA TIPOLOGIA C1,C3**



schemi tipologici

**CARATTERISTICHE** : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, con tetto a quattro falde e raramente a due, contiene funzioni di fienile, stalla, rimessa, magazzino oltre ad ampie superfici porticate.

**Previsione:**

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte. E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq. Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative. Nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento (se legittimato) il portico può essere mantenuto tamponato.

**LETTURA DEI MODULI**

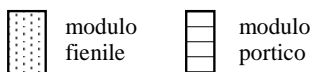


**POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)**

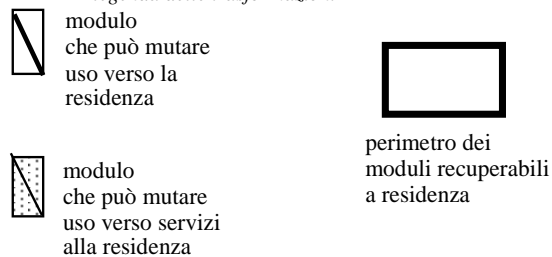


Il lato da lasciare porticato va definito in sede di progetto di recupero e deve riguardare almeno uno dei tre lati

*legenda dello stato di fatto*

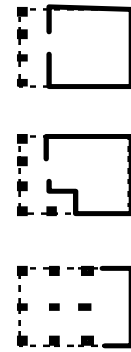
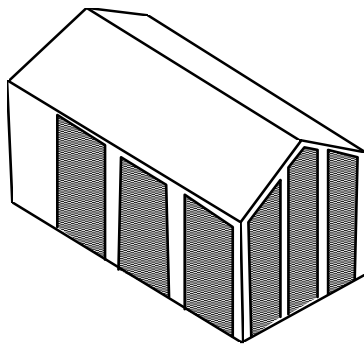
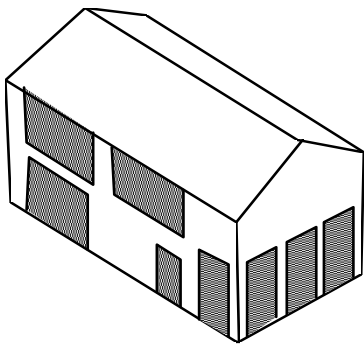


*legenda delle trasformazioni*





**TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE CON PORTICO, TIPOLOGIA C1 e C3**



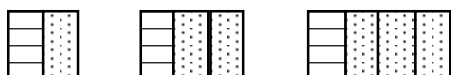
schemi tipologici

**CARATTERISTICHE :** a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, di ricovero animali, ha la copertura a due o quattro falde; il portico è presente.

**Previsione:**

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte. E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq. Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative. Nel progetto di riutilizzo deve essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento (se legittimato), il portico può essere mantenuto tamponato.

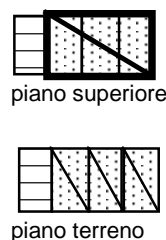
**LETTURA DEI MODULI**



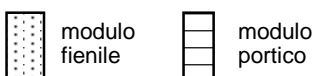
**POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO**



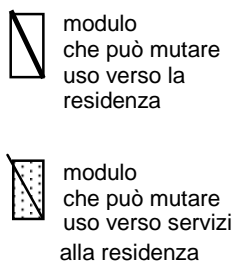
oppure, in alternativa



*legenda dello stato di fatto*

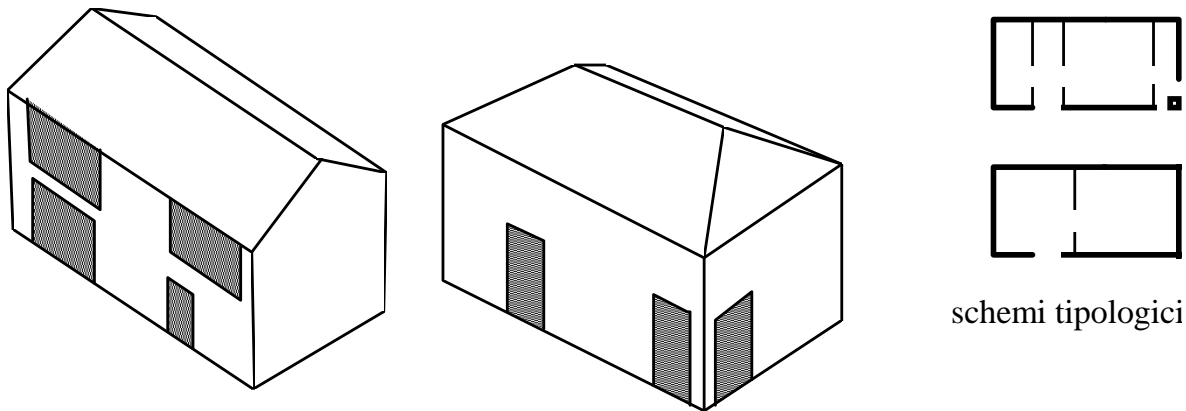


*legenda delle trasformazioni*



perimetro dei recuperabili residenza

**TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE TIPOLOGIA C1 e C3**

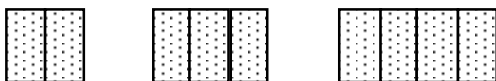


**CARATTERISTICHE :** a pianta rettangolare, questa tipologia non presenta generalmente un lato porticato; contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzino e talvolta di ricovero animali, ha la copertura a due o a quattro falde.

**Previsione:**

Nel progetto di recupero di questa tipologia, dovrà essere soddisfatto un rapporto tra le superfici esistenti tale che per ogni unità abitativa di SU pari a 120 mq come minimo, venga prevista una SA (per autorimesse e cantine) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA può essere prevista anche in altri fabbricati di servizio esistenti nella corte. E' consentito realizzare unità abitative di dimensioni fra loro diverse e anche inferiori a 120 mq di SU, purché la media tra le SU realizzate sia uguale o superiore a 120 mq. Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

**LETTURA DEI MODULI**



**POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO**



oppure, in alternativa



piano superiore



piano terreno

*legenda dello stato di fatto*



*legenda delle trasformazioni*



modulo che può mutare uso verso la residenza

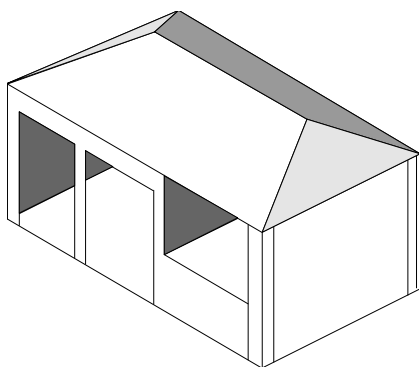


modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

**TIPO : CASELLA - FIENILE TIPOLOGIA C2**



**CARATTERISTICHE:** generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di stivaggio del fieno e magazzinaggio.

**Previsione**

**1 alloggio** senza considerare la dimensioni minima di 120 mq di SU.  
Nel caso specifico un posto auto coperto (di dimensione massima di 15 mq) può essere realizzato esternamente al volume esistente.

**LETTURA DEI MODULI**



**POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO**

Totale

#### **TIPO: TIPOLOGIA C4**

**CARATTERISTICHE** : Questi edifici accessori (forni, pozzi, pollai, silos) rappresentano tipologie specialistiche di servizio originariamente all'attività agricola.

**INTERVENTO**: nel progetto di recupero di questa tipologia si deve tener conto degli elementi architettonici presenti o da ripristinare; le funzioni ammesse sono quelle di servizio già definite al Paragrafo secondo del precedente Art. 21.

#### **TIPO: MAGAZZINI E FIENILI DI TIPOLOGIA E**

**CARATTERISTICHE** : In relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati edifici rurali o produttivi tipologicamente idonei alla rifunionalizzazione.

**INTERVENTO**: Nel progetto di rifunionalizzazione di questa tipologia per funzioni residenziali, è ammessa una sola unità abitativa e deve essere prevista una SA (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq; la localizzazione della SA deve essere prevista all'interno del volume esistente o, nel caso in cui siano esistenti nella corte, all'interno di edifici accessori che possono essere ampliati al fine di raggiungere i 30 mq minimi richiesti per la sola unità abitativa prevista.

Per i fabbricati esistenti ed aventi una superficie inferiore, è prescritto il mantenimento della posizione e tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa.

Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di pertinenza, anche mediante la realizzazione diretta di parti di "rete o corridoio ecologico" se previsti negli elaborati grafici del RUE.

E' a carico del Soggetto attuatore il versamento di un "onere aggiuntivo" pari a euro 100,00 ogni mq di SU recuperata, finalizzato alla riqualificazione di aree verdi comunali.

#### **TIPO: TIPOLOGIE D, F1 ed F2**

**CARATTERISTICHE** : Questi edifici rappresentano tipologie specialistiche come Edifici di tipologia singolare, ovvero unica e non ripetitiva, torre, colombaia, opera idraulica, ecc.

**INTERVENTO**: nel progetto di recupero di questa tipologia si deve tener conto degli elementi architettonici presenti o da ripristinare; le funzioni ammesse sono quelle definite al Paragrafo secondo del precedente Art. 21, senza considerare, nel caso in cui la dimensione possa permettere un cambio d'uso verso la residenza o attività terziarie, la dimensione minima di 120 mq di SU per alloggio né un numero di alloggi massimo.

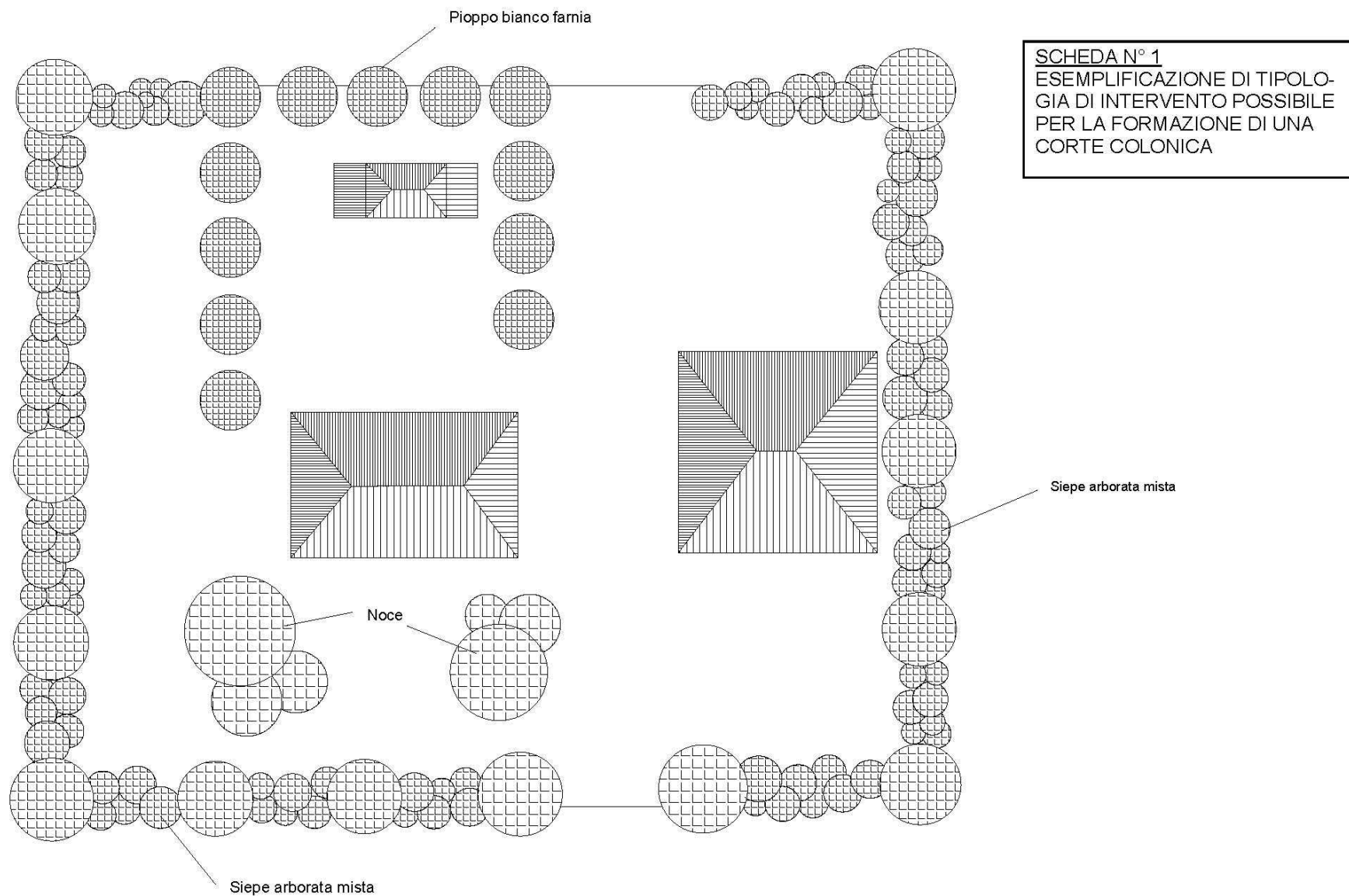
### ALLEGATO 3

#### SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

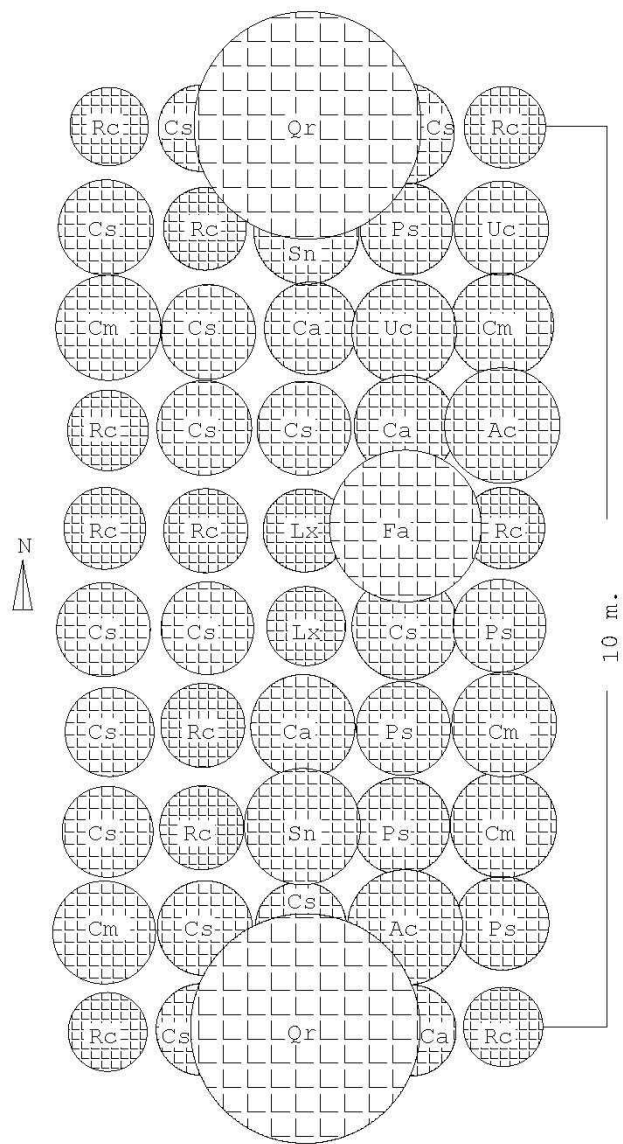
Le schede di seguito allegate servono ad illustrare in quale modo si può operare, a livello prevalentemente privato, per la salvaguardia ed il potenziamento dei valori ambientali del territorio comunale; tali schemi hanno quindi funzione solamente di orientamento.

Tali esempi potranno poi essere utilizzati per gli accordi pubblico/privato, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, laddove il cambio d'uso o il recupero da parte di soggetti non aventi titolo di una corte abbandonata è subordinato ad un contributo aggiuntivo di verde da parte del privato.

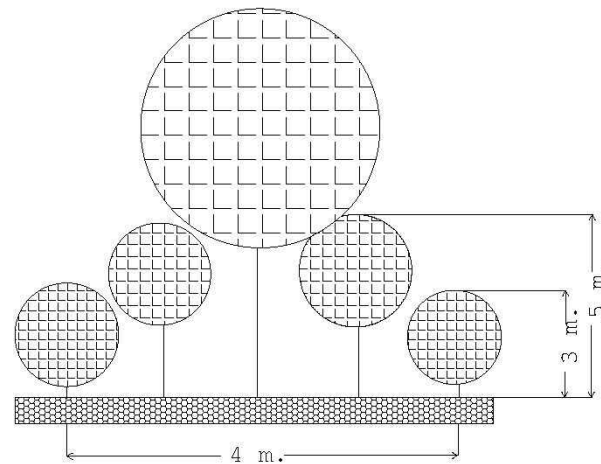
Tali esempi infine sono da considerarsi complementari con "il regolamento comunale del verde".



Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

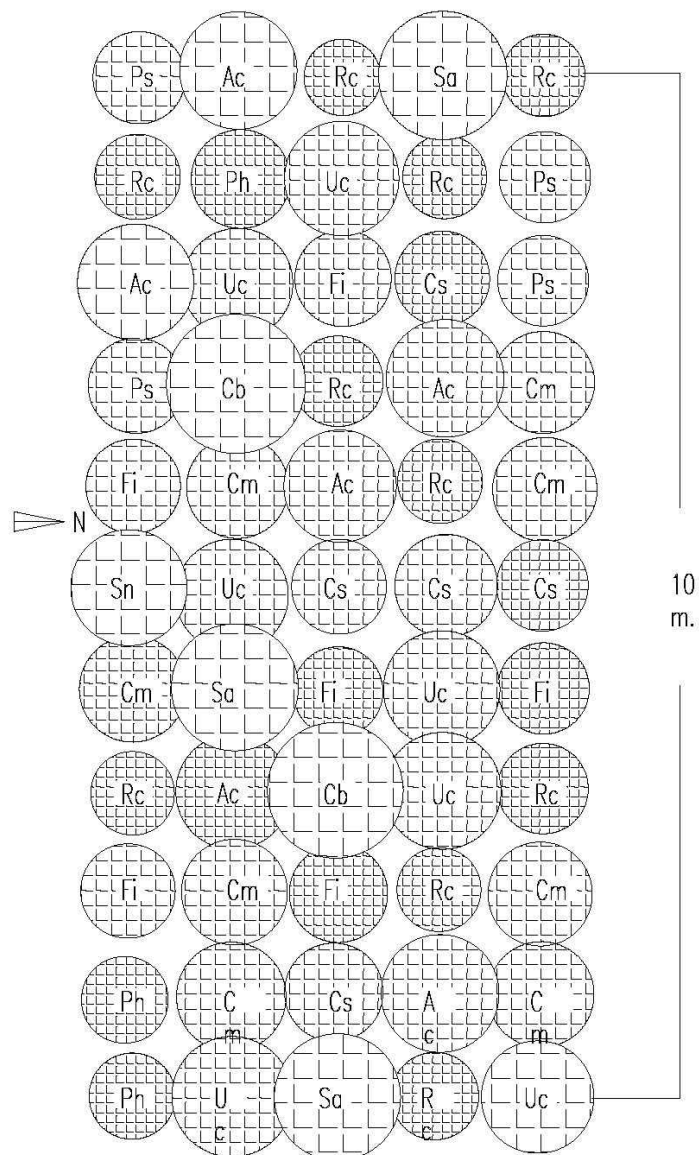


SCHEDA N° 2  
 ESEMPLIFICAZIONE DI  
 TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSI-  
 BILE PER LA FORMAZIONE DI UNA  
 SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTA-  
 TA SECONDO L'ASSE  
 NORD-SUD

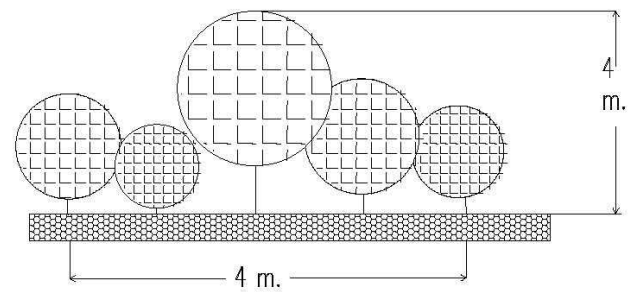


- |          |                          |                      |
|----------|--------------------------|----------------------|
| Aberi:   | Fa Fraxinus angustifolia | Frassino minore      |
|          | Qr Quercus robur         | Farnia               |
| Arbusti: | Ac Acer campestre        | Acero cam-<br>pestre |
|          | Cs Cornus sanguinea      | Sanguinello          |
|          | Ca Corylus avellana      | Nocciolo             |
|          | Cm Crataegus monogyna    | Biancospino          |
|          | Lx Lonicera caprifolium  | Caprifoglio          |
|          | Ps Prunus spinosa        | Prugnolo             |
|          | Rc Rosa canina           | Rosa selvatica       |
|          | Sn Sambucus nigra        | Sambuco              |
|          | Uc Ulmus campestris      | Olmo cam-            |

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevaicore



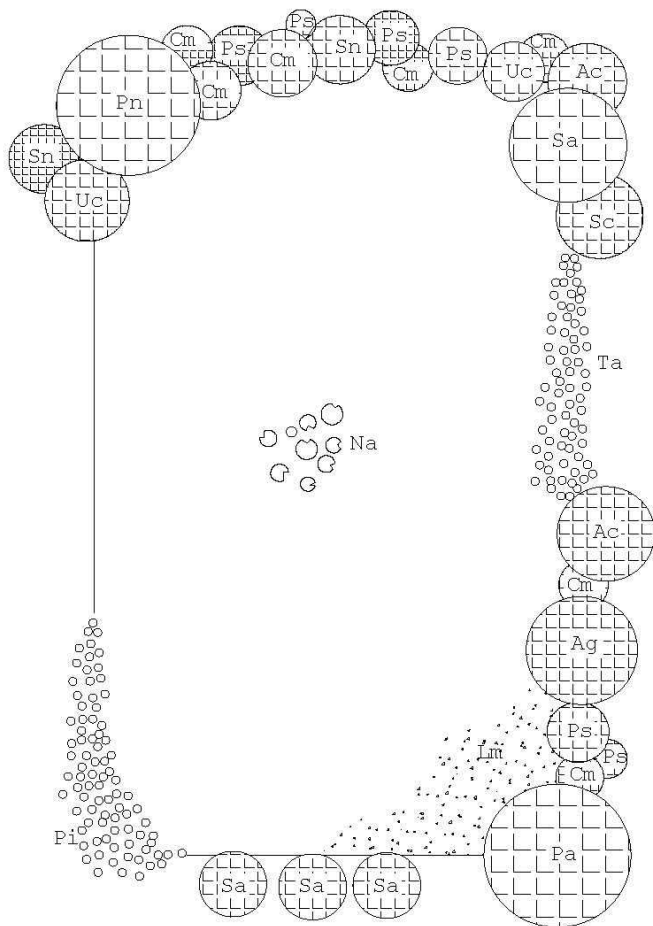
**SCHEDA N° 3**  
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE EST-OVEST



- Arbusti alti:
- |    |                   |                 |
|----|-------------------|-----------------|
| Ac | Acer campestre    | Acero campestre |
| Cb | Carpinus beutulus | Carpino bianco  |
| Sa | Salix alba        | Salice bianco   |
| Sn | Sambucus nigra    | Sambuco         |
| Uc | Ulmus campestris  | Olmo campestre  |
- Arbusti bassi:
- |    |                        |                |
|----|------------------------|----------------|
| Cm | Crataegus monogyna     | Biancospino    |
| Cs | Cornus sanguinea       | Sanguinello    |
| Fi | Frangula alnus         | Frangola       |
| Ph | Paliurus spina-christi | Marruca        |
| Ps | Prunus spinosa         | Prugnolo       |
| Rc | Rosa canina            | Rosa selvatica |

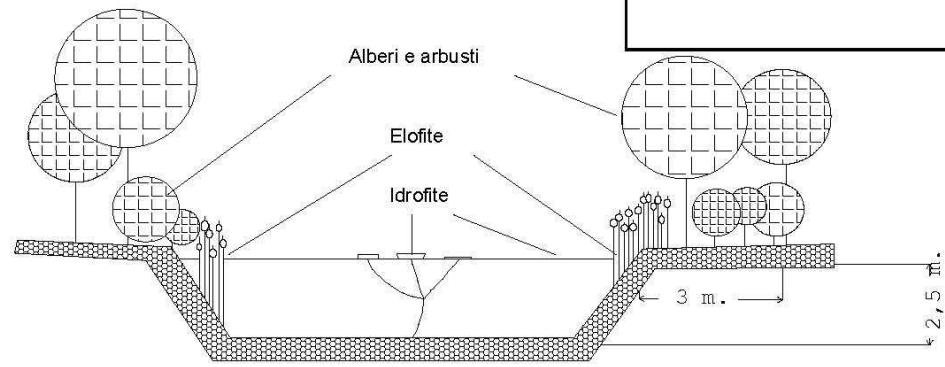
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevaicore



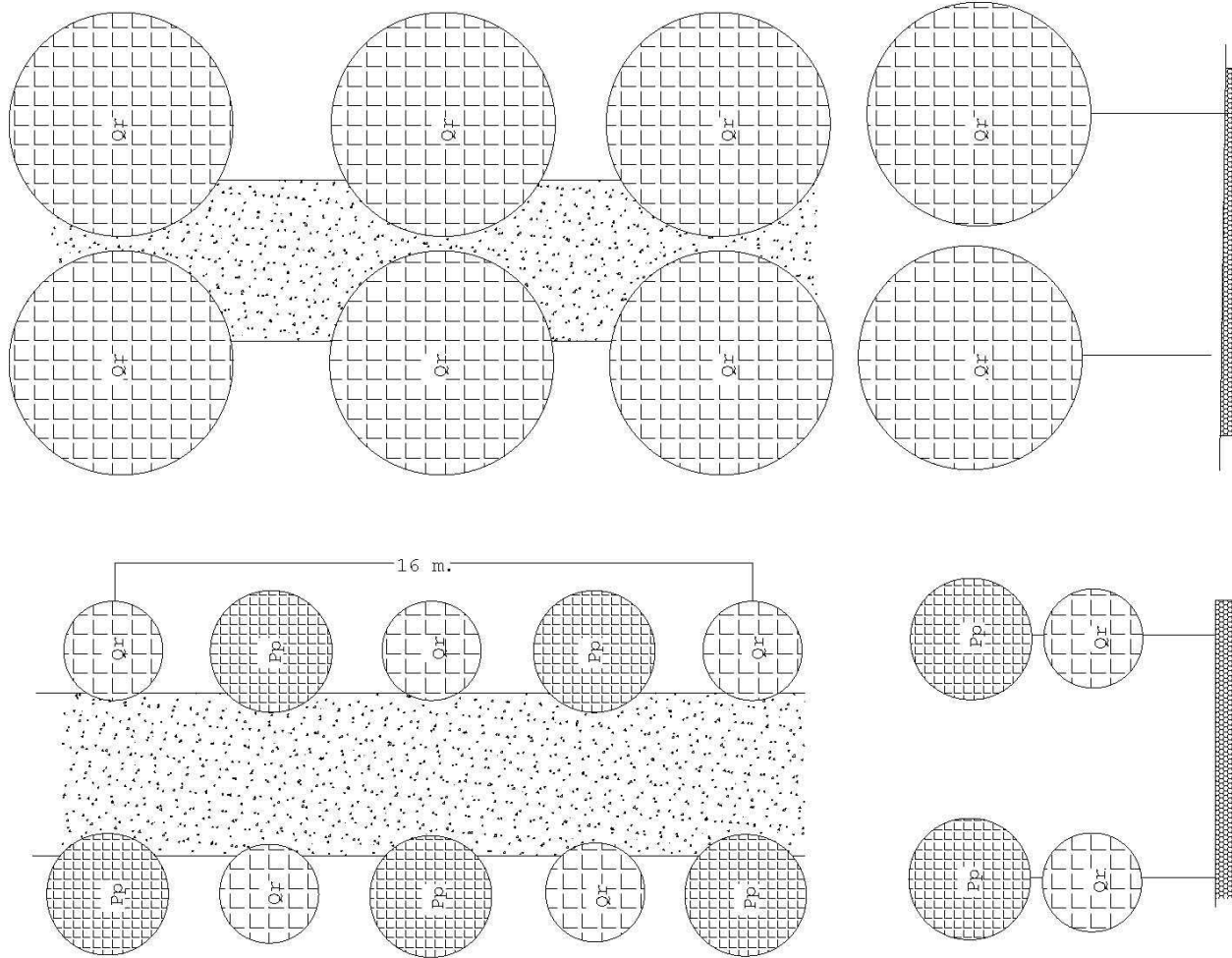


Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

**SCHEDA N° 4**  
**ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA ZONA UMIDA ARTIFICIALE (esemplificazione di superficie ridotta, tipo ex macero)**



- |              |   |   |
|--------------|---|---|
| Pleustofite: | Lm Lemna spp.   | Lentiochia d'acqua  |
| Rizofite:    | Na Nymphaea alba  | Ninfea bianca   |
| Elofite:     | Pi Phragmites australis<br>Ta Typha angustifolia  | Cannuccia d'acqua<br>Stianca  |
| Arbusti:     | Ac Acer campestre<br>Cm Crataegus monogyna<br>Ps Prunus spinosa<br>Sc Salix cinerea<br>Sn Sambucus nigra<br>Uc Ulmus campestris | Acero campestre<br>Biancospino<br>Prugnolo<br>Salicone<br>Sambuco<br>Olmo campestre |
| Alberi:      | Ag Alnus glutinosa<br>Pa Populus alba<br>Pn Populus nigra<br>Sa Salix alba  | Ontano nero<br>Pioppo bianco<br>Pioppo nero<br>Salice bianco                        |



SCHEDA N° 5  
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA  
 DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA  
 FORMAZIONE DI UN VIALE (o filare)  
 ALBERATO

Situazione al 15° anno

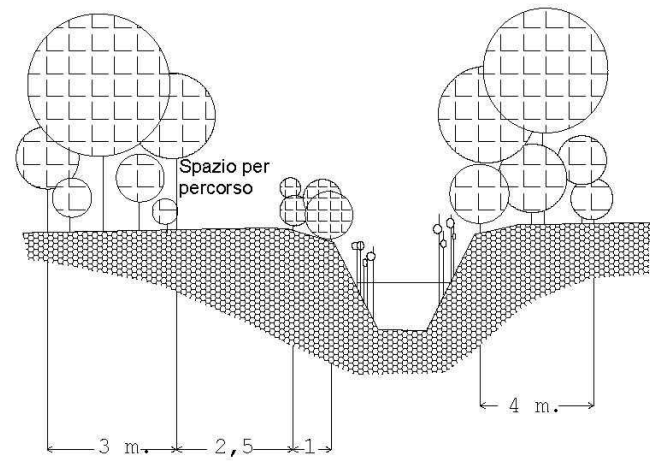
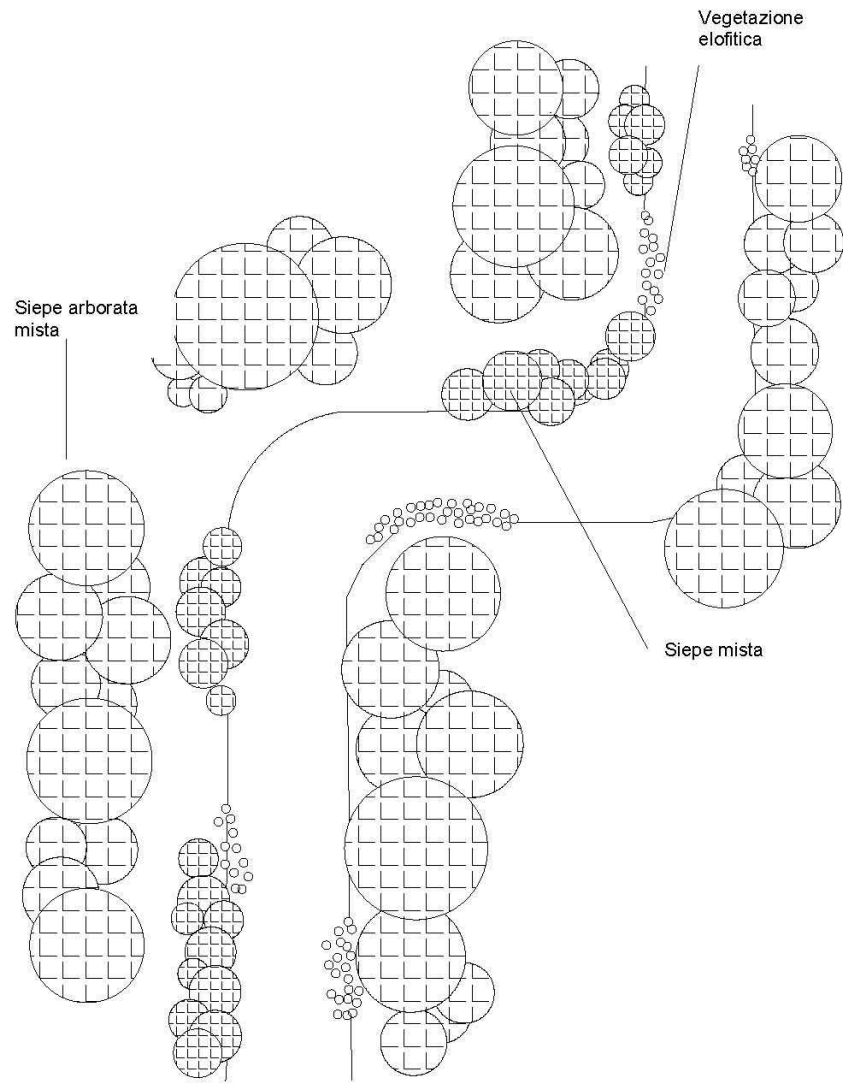
Situazione successiva  
 all'intervento

Farnia  
 Pioppo ibrido

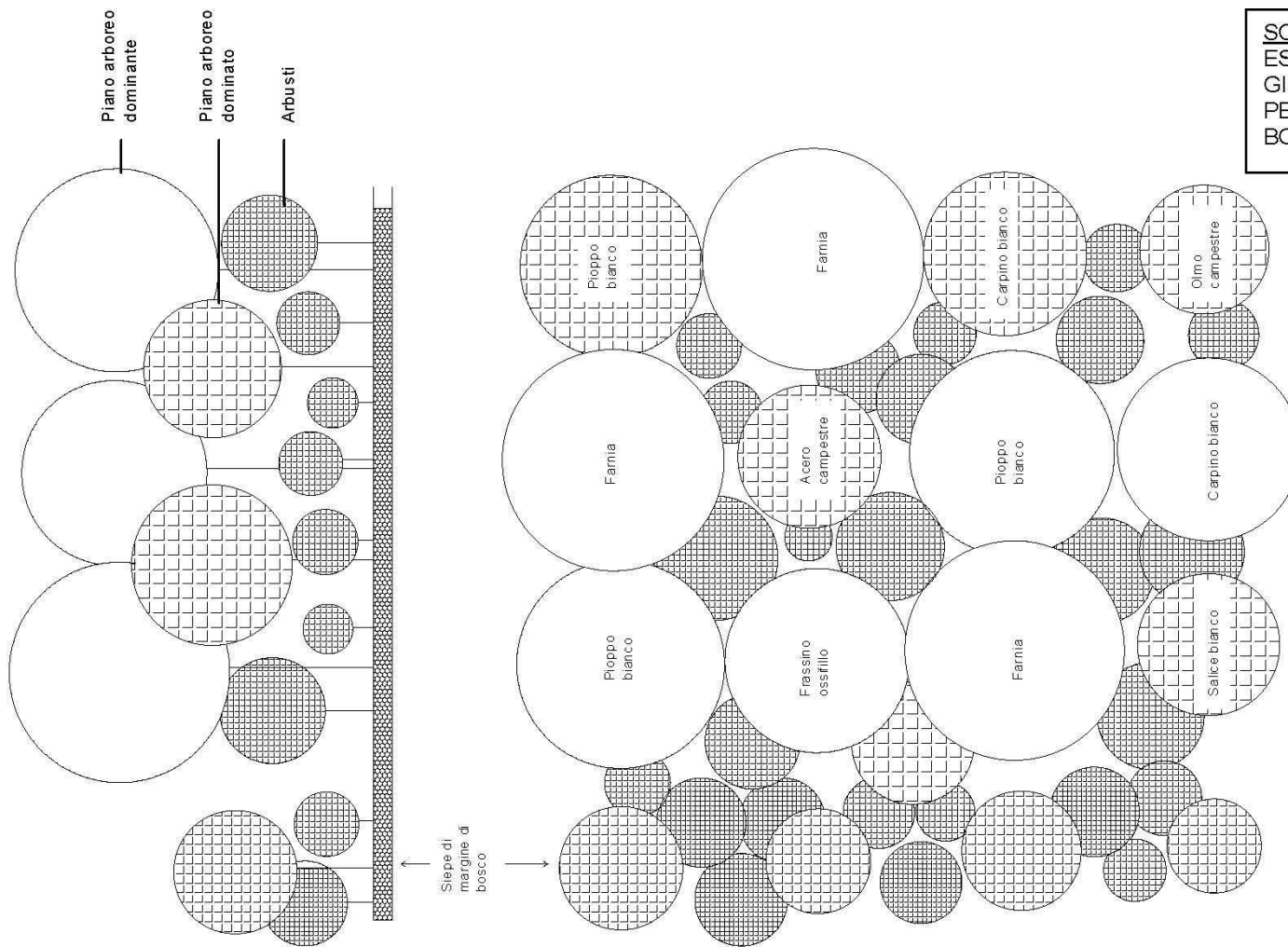
Alberi: Qr Quercus robur  
 Pp Populus spp.

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

**SCHEDA N° 6**  
**ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER L'ARREDO DI COLLEGAMENTI LUNGO LE SPONDE DI FOSSI E CANALI**



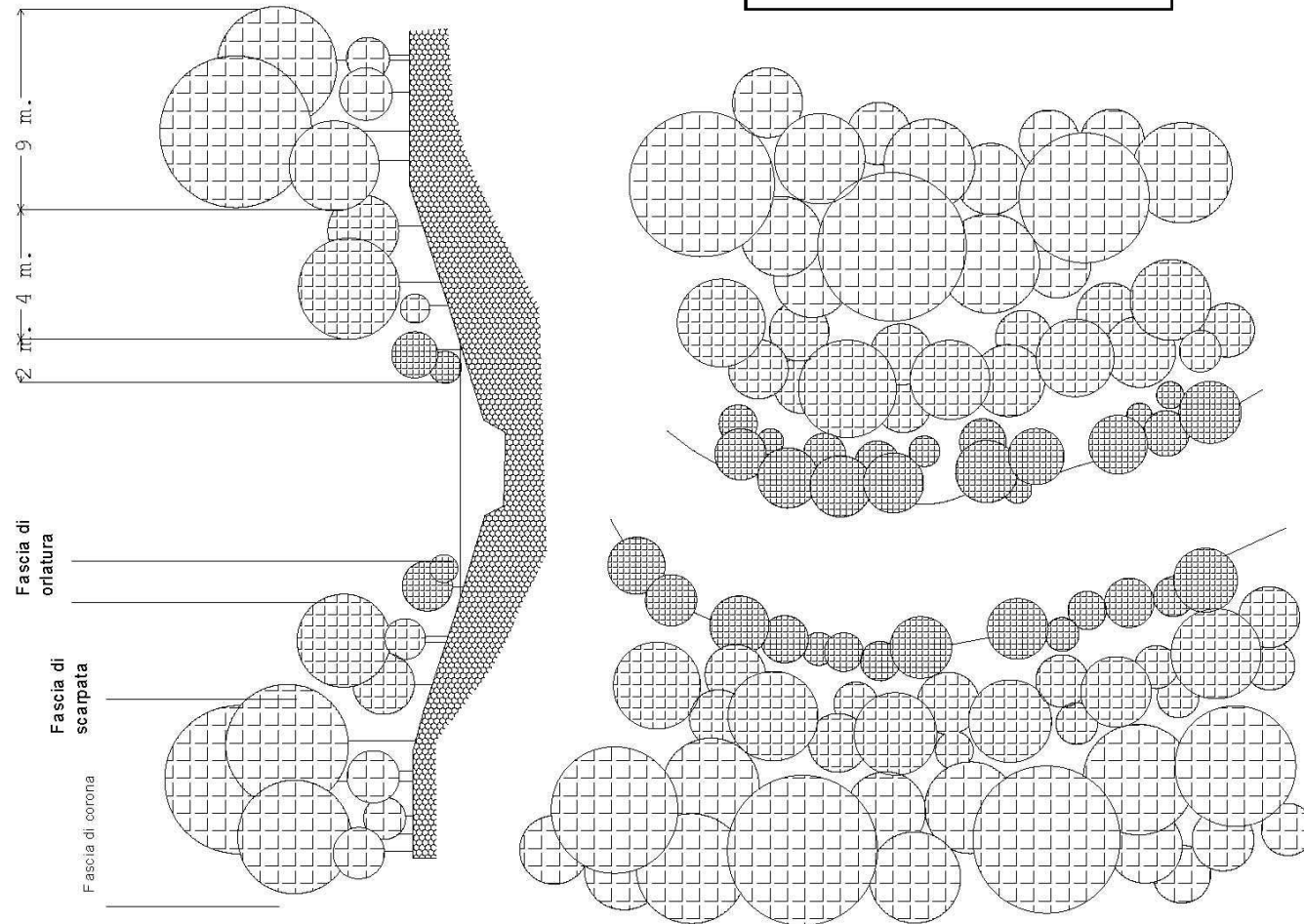
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore



SCHEDA N° 7  
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE  
 PER LA RICOSTRUZIONE DI UN BOSCO PLANIZIALE

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

SCHEDA N° 8  
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE  
SU TRATTI DI ASTE FLUVIALI



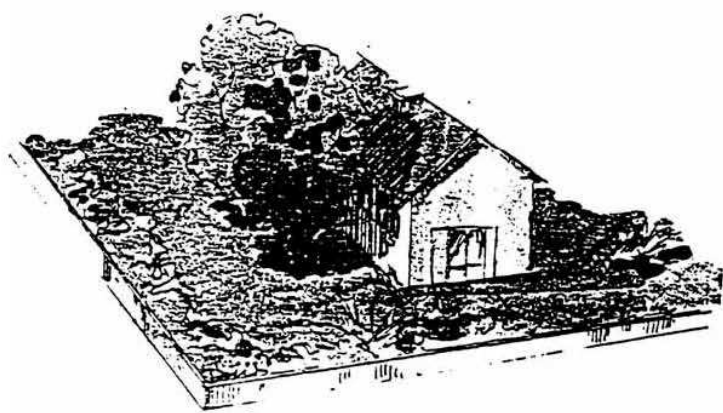
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

Il Regolamento comunale del verde consiglia di rispettare le seguenti distanze minime di impianto da costruzioni, alberi limitrofi ecc.:

- alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre 20 m. .... m. 10  
(es.: farnia, platano, pioppo, frassini, tigli);
- alberi che a pieno sviluppo misureranno da 10 a 20 m. .... m. 6  
(acero campestre, carpino bianco ecc)
- alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a 10 m. .... m. 4  
(Cercis, Prunus)
- alberi con forma della chioma piramidale o colonnare ..... m. 4  
(carpino piramidale, farnia piramidale)

Si consiglia di porre particolare attenzione alle specie che per il loro apparato radicale danneggiano camminamenti, marciapiedi e manufatti tecnologici

(pioppi, platani, salici) cercando in questo caso di osservare una distanza dagli edifici pari all'altezza potenzialmente raggiungibile dall'albero.



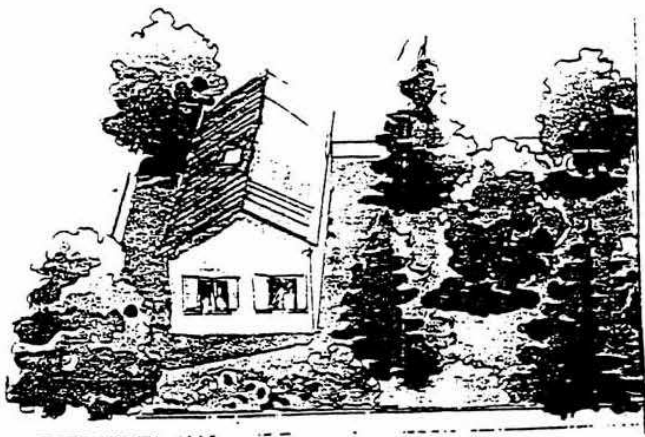
non corretto



corretto

### Adeguata ripartizione degli spazi

Una disposizione casuale degli alberi determina un ombreggiamento generalizzato che interferisce con lo sviluppo dei fiori e del prato. Nella zona centrale di fronte alla casa occorre lasciare uno spazio aperto soleggiato, creando una zona gradevole dove soggiornare. Gli alberi e gli arbusti posti nella zona perimetrale del giardino possono creare una massa continua che isola le abitazioni dalle viste esterne, filtra in parte i rumori e protegge dai venti e dall'inquinamento. In una zona appartata possono essere previsti i servizi di utilità (stenditoi baracche ecc.)



non corretto



corretto

## Utilizzo di piante idonee

Ogni pianta ha precise esigenze climatiche pedologiche che devono essere rispettate al fine di ottenere un adeguato sviluppo vegetativo.

E' assolutamente sconsigliato l'impiego di conifere che oltre a non adattarsi alle condizioni climatiche della pianura, contrastano in maniera netta con il nostro paesaggio.

Il Regolamento comunale del verde suddivide i nuovi impianti a verde in diverse tipologie:

- interventi di rinaturalizzazione e zone agricole: massima necessità di conservare il paesaggio tipico, sono utilizzabili solo piante autoctone, qualche maggiore libertà è consentita nelle aree cortilive;
- verde privato urbano: essendo l'ambiente ormai artificiale, con condizioni lontane da quelle originarie, gli interventi possono non essere rigorosamente rispettosi delle forme tipiche del paesaggio locale (conifere ammesse fino ad un massimo del 10%);
- impianti vietati: piante infestanti che tendono a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona.

Esempio: Robinia pseudoacacia, Alnus altissima, Acer negundo, Amorpha fruticosa.



non corretto



corretto



## Le siepi e gli arbusti

Le siepi svolgono funzioni diverse a seconda della zona dove sono inserite:

- nei centri urbani:
  1. azione di schermo visivo;
  2. separazione della proprietà;
  3. protezione dai rumori, dall'inquinamento, dal vento;
- nelle zone rurali
  1. effetto paesaggistico;
  2. azione frangivento;
  3. importanza faunistica;
  4. diffusione di insetti utili:
    - predatori e parassitoidi degli insetti dannosi alle colture agrarie
    - pronubi impollinatori.

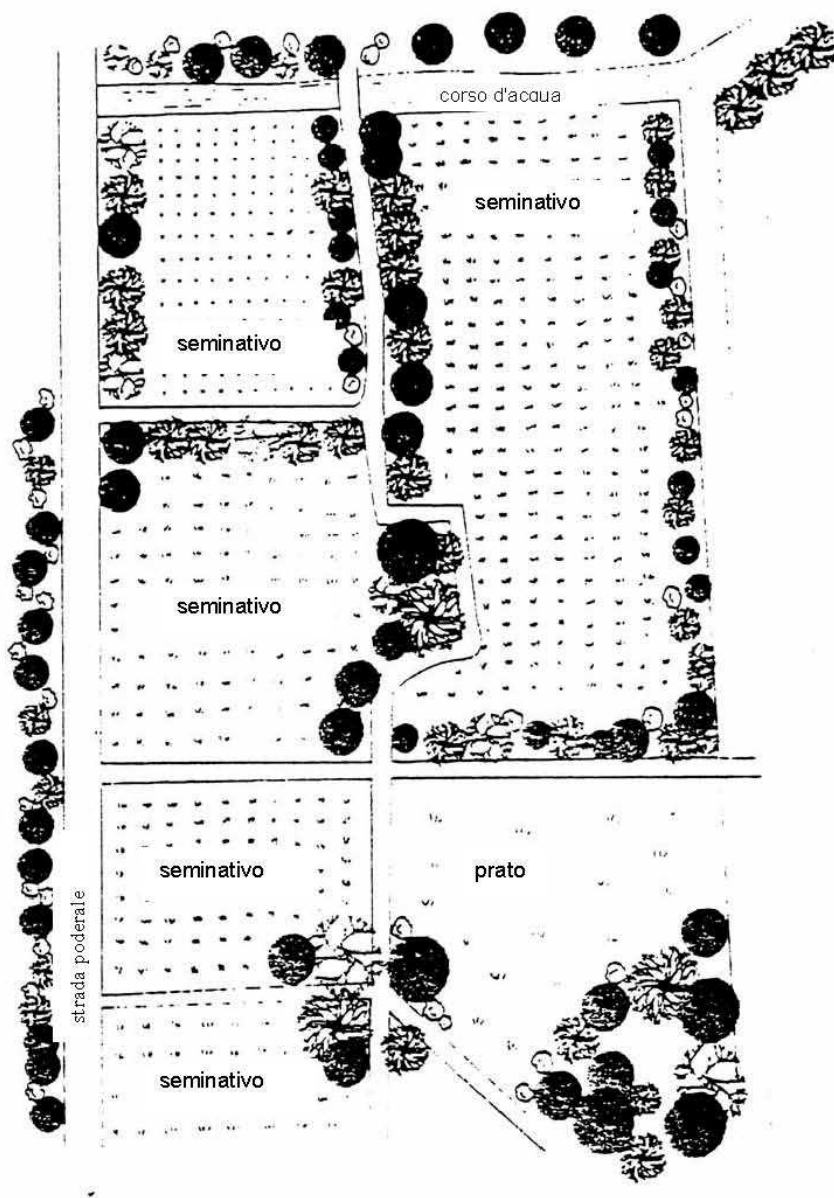
Esempi di siepi per zone urbane



Specie:  
Crateagus monogyna  
Lavandula

Specie:  
Berberis thunbergii  
Buxus sempervirens  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Ligustrum japonica  
Pyracantha  
Viburnum opulus

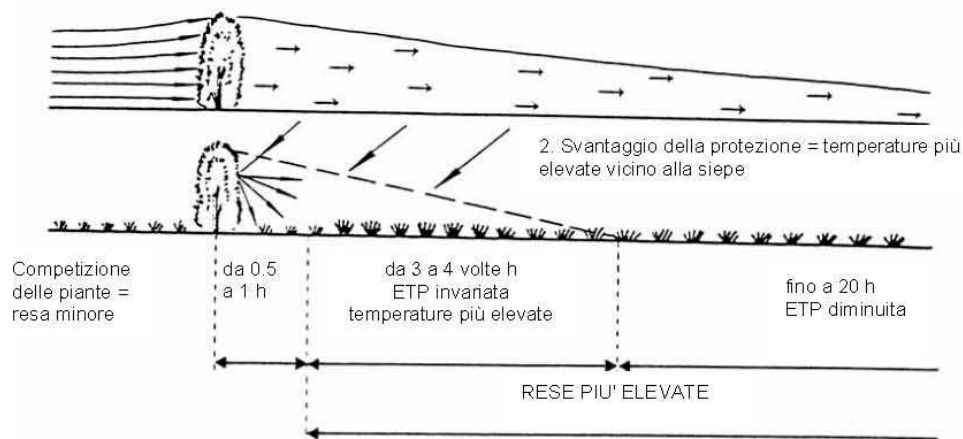




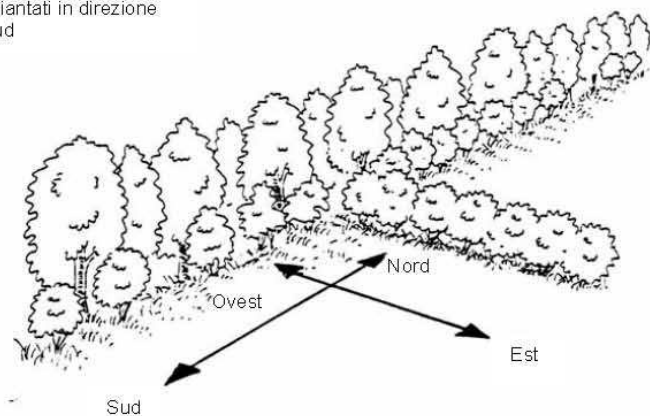
Localizzazione di elementi di rete ecologica minore in aree a coltivazioni intensive.

Anche nelle zone coltivate di pianura sarebbe importante, ai fini di un aumento delle presenze faunistiche e non solo di vertebrati, mantenere ed incrementare le unità di collegamento dei residui lembi di vegetazione naturale, magari approfittando di elementi preesistenti del paesaggio, come rogge, fossi e strade, lungo le quali è più facile sviluppare strisce di vegetazione naturale che possano anche separare appezzamenti coltivati superiori a 3-4 ettari. Nei punti di "incrocio" di due o più appezzamenti sarebbe importante creare "isole" boscate (arboreo-arbustive), possibilmente collegate tra loro.

1. Minor vento = evapotraspirazione ridotta dal 10 al 50% rispetto al campo non riparato



I grandi frangivento vanno piantati in direzione Nord-Sud



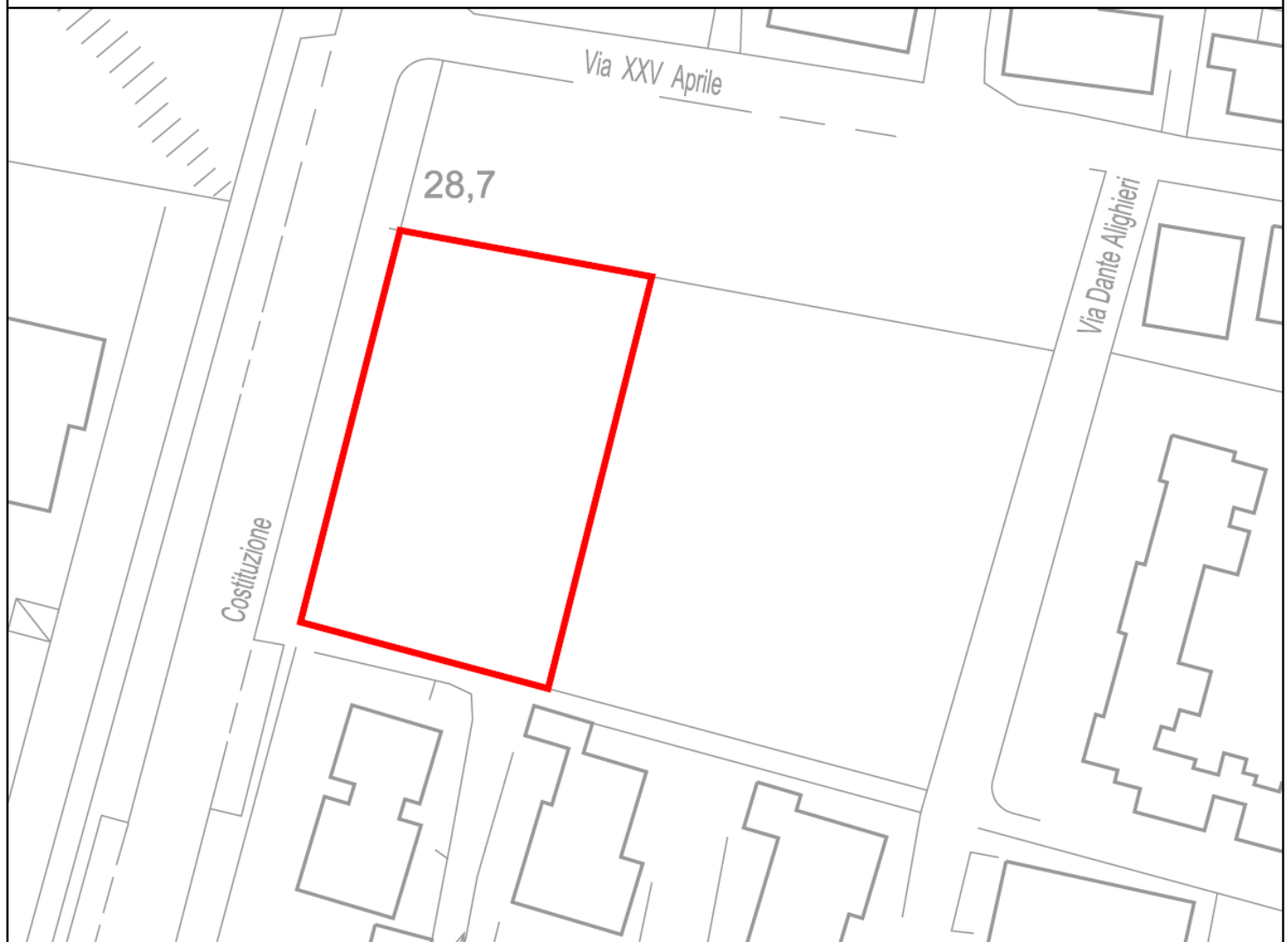
Lungo l'asse Est-Ovest si devono preferire i frangivento di media altezza

#### Influenza di una siepe frangivento sull'evapotraspirazione (in alto).

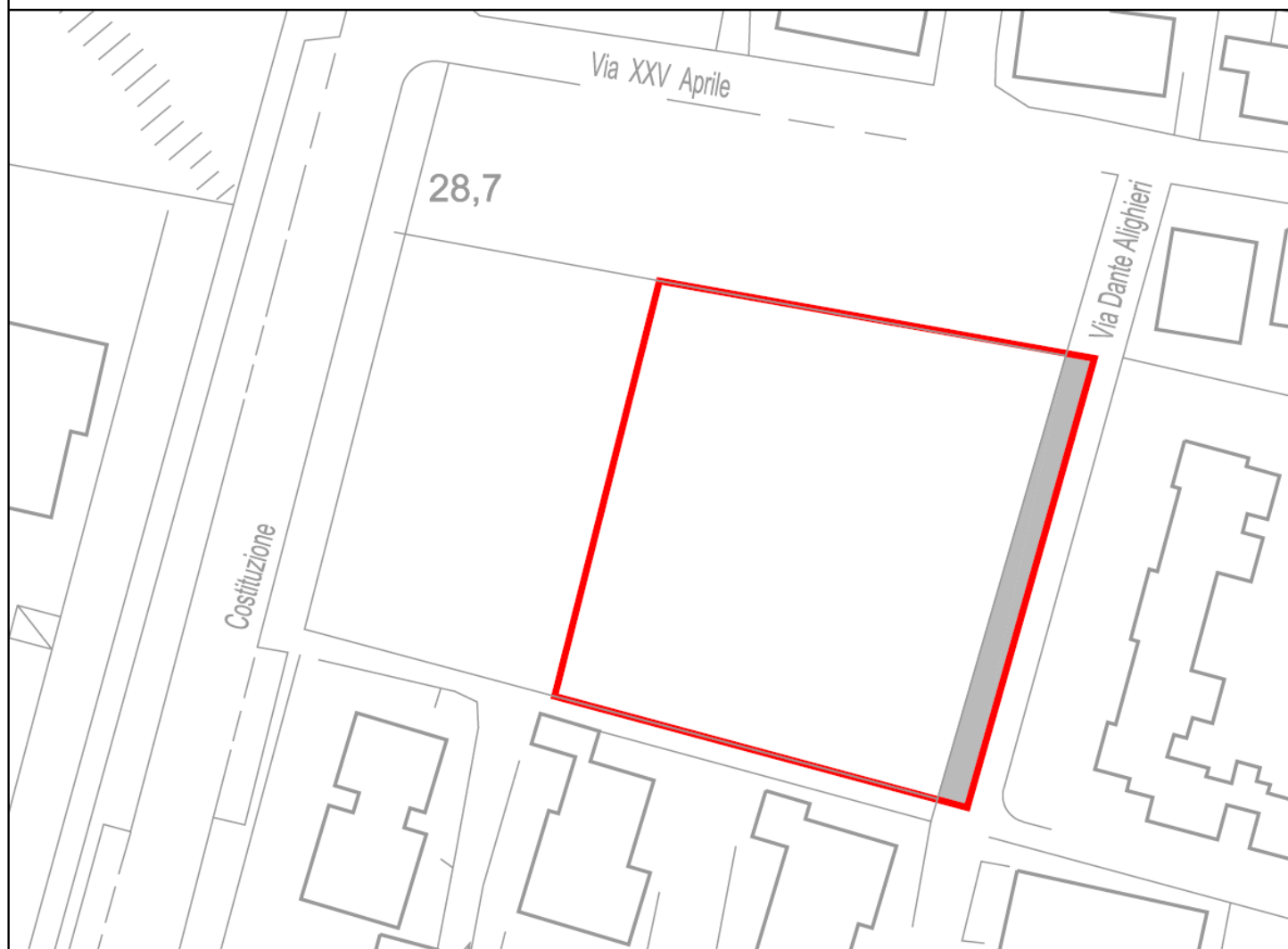
La localizzazione e l'impianto di siepi e filari, per meglio assolvere questa funzione protettiva ed evitare ombreggiamenti indesiderati, dovrà possibilmente tener conto anche dell'orientamento rispetto al sole e della direzione dei venti dominanti (in basso). Adattato da Agostini N. (1995).

**ALLEGATO 4**

SCHEDE PROGETTUALI



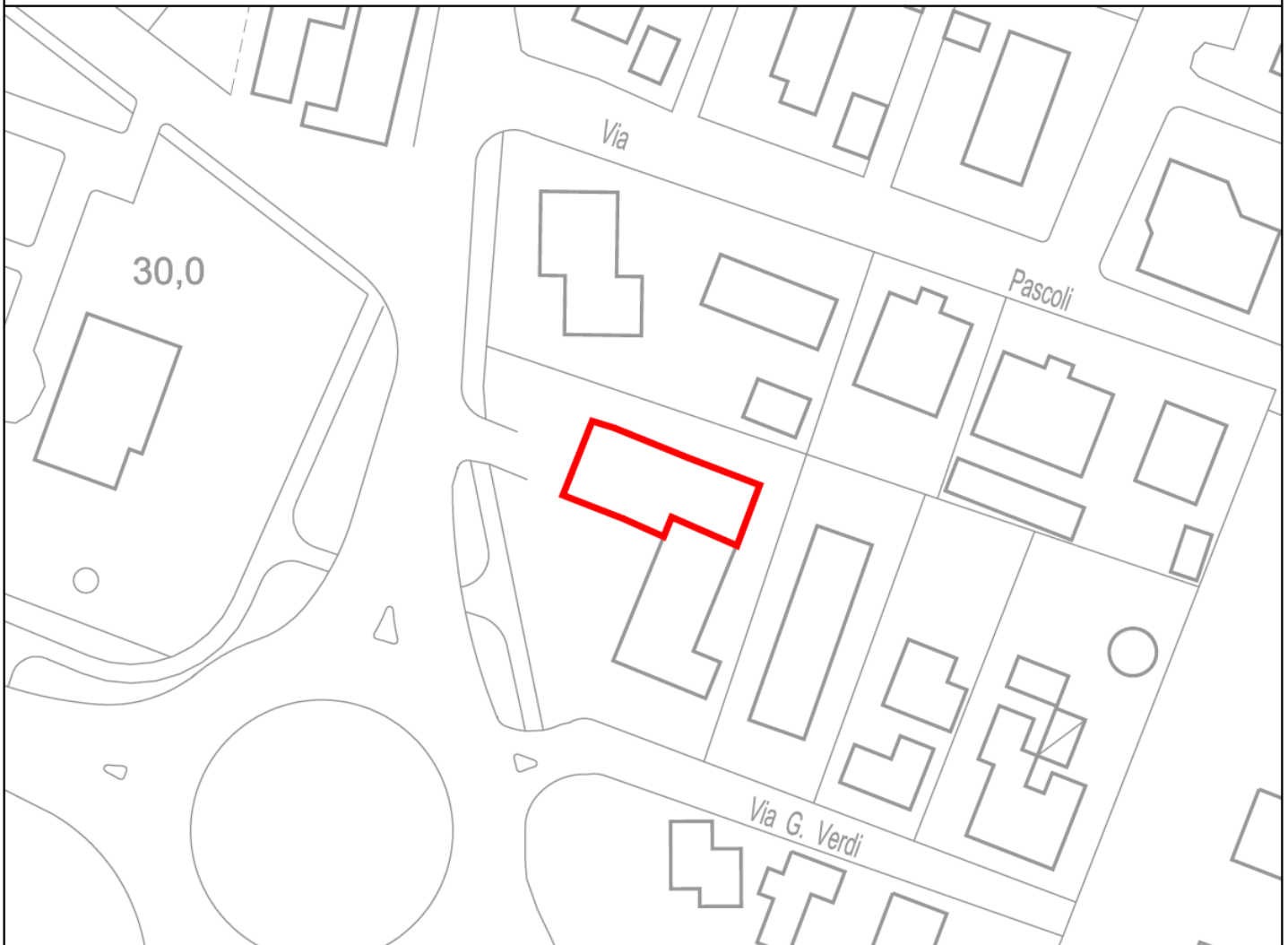
Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 883,20 di SC suddivisa in mq. 552 di SU e mq. 331,20 di SA
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UA1, UC3, UC12/A, UC18
Parcheggi pubblici (P1)	=	mq. 228
Verde pubblico	=	mq. 627 Il verde pubblico ed i parcheggi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa loro realizzazione, con modalità da stabilirsi nella convenzione
Parcheggi privati (F3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 15,00
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-C
Oneri aggiuntivi	=	Da definirsi in sede di convenzionamento; oneri finalizzati a realizzare opere di arredo urbano nell'area di competenza
Prescrizioni particolari	=	La compatibilità acustica dell'intervento nel nuovo assetto, dovrà essere dimostrata mediante elaborazione di una Valutazione di Clima Acustico redatta ai sensi della L. 447/95 da allegare al progetto esecutivo degli interventi (prescrizione di ARPA espressa nel parere alla Variante n. 10/2006 conservata agli atti)
Ambito		AUC-C



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 2076,80 di SC suddivisa in mq. 1298 di SU e mq. 778,80 di SA
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UA1, UC3, UC12/A, UC18
Parcheggi pubblici (P1)	=	mq. 674
Verde pubblico	=	mq. 1469 (mappale 1765 compreso) Il verde pubblico ed i parcheggi devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa loro realizzazione, con modalità da stabilirsi nella convenzione
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 15,00
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-C
Oneri aggiuntivi	=	Da definirsi in sede di convenzionamento; oneri finalizzati a realizzare opere di arredo urbano nell'area di competenza
Prescrizioni particolari	=	- E' a carico del Soggetto attuatore cedere gratuitamente al comune il tratto di sede stradale di via Dante Alighieri compresa nel perimetro dell'intervento; - La compatibilità acustica dell'intervento nel nuovo assetto, dovrà essere dimostrata mediante elaborazione di una Valutazione di Clima Acustico redatta ai sensi della L. 447/95 da allegare al progetto esecutivo degli interventi (prescrizione di ARPA espressa nel parere alla Variante n. 10/2006 conservata agli atti)
Ambito	=	AUC-C



Superficie minima di intervento	=	Aree individuate cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 1600 di SU max per funzioni residenziali mq. 300 di SV / SU max per funzioni commerciali / uffici / terziarie, da localizzare sul fronte strada di via Gramsci (vedi Usi successivi) La capacità edificatoria assegnata ed il cambio d'uso ammesso è esaustiva; non è previsto, per questa scheda progettuale, l'utilizzo degli incentivi di SU percentuali ai fini energetici.
Modalità di intervento	=	Diretto; la convenzione deve essere sottoscritta da tutte le proprietà interessate dall'intervento, sulla base di un progetto complessivo esteso alle due aree. E' ammessa la costruzione in fasi distinte sulla base di un progetto complessivo esteso alle due aree che deve essere presentato con il primo titolo edilizio (master-plan). La convenzione, in coerenza col progetto, disciplinerà il coordinamento con gli interventi sulla viabilità programmati dal comune nell'intorno. Essa altresì potrà risolvere eventuali disallineamenti rilevati tra gli assetti proprietari come rappresentati nella planimetria catastale e il perimetro della scheda. L'obbligo di reperimento dei parcheggi qualificati tra gli "oneri aggiuntivi" potrà essere negoziabilmente rettificato in modo marginale, al solo fine di consentire una celere attuazione e una qualità superiore delle opere realizzate.
Usi	=	UA1, UC3, UC12/A, UC14 solamente artigianato di servizio alla persona
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE e da localizzare all'interno dell'area a sud di via Curiel
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE e da localizzare all'interno dell'area a sud di via Curiel.
Altezza massima	=	m. 24,00
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-D
Oneri aggiuntivi	=	Dovranno essere realizzati e ceduti al Comune parcheggi pubblici extrastandard pari a 1049 mq da ubicarsi prevalentemente sui fronti strada di via Gramsci
Prescrizioni particolari	=	L'area ubicata a nord di via Curiel dovrà essere bonificata ai sensi del titolo V del D. Lgs. 152/2006
Ambito	=	AUC-D



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 375 di SU e mq. 225 di SA per funzioni residenziali mq. 60 di SU e mq. 36 di SA per funzioni non residenziali compatibili con la residenza. Tale capacità edificatoria non può essere utilizzata sull'area individuata, ma deve essere trasferita, in sede di POC, in un Ambito per nuovi insediamenti.
Modalità di intervento	=	Sottoscrizione di Art. 18 L.R. 20/2000 e successivo inserimento in POC
Usi	=	UA1, UC3, UC12/A, UC18
Parcheggi pubblici (P1)	=	----
Verde pubblico	=	----
Parcheggi privati (P3)	=	----
Altezza massima	=	----
Distanze	=	----
Oneri aggiuntivi	=	Realizzazione di un parcheggio pubblico sul mappale n. 465 del foglio 23 e successiva cessione al comune dell'area; in alternativa possibilità di monetizzazione delle opere.
Prescrizioni particolari	=	----
Ambito	=	AUC-D

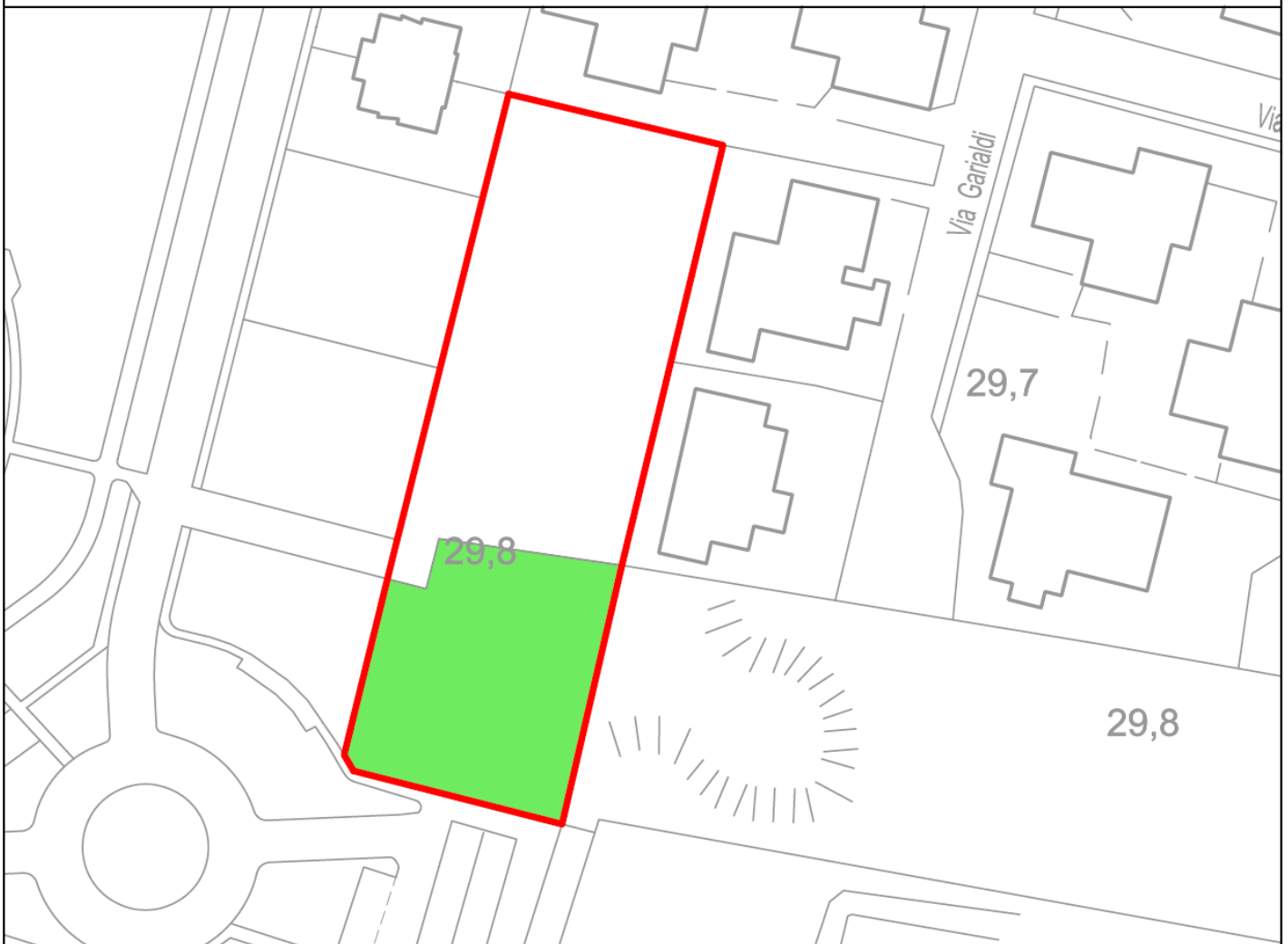




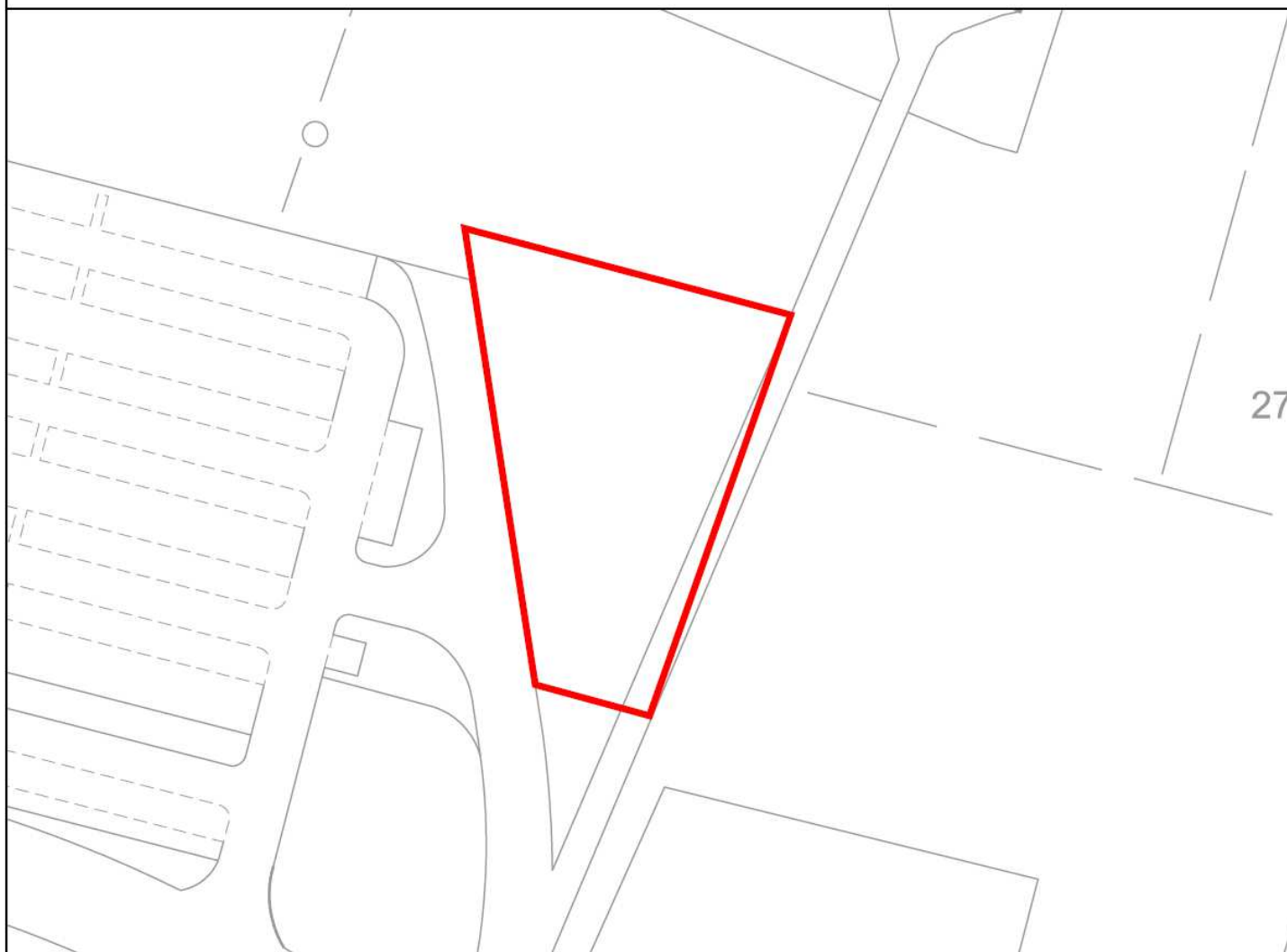
Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	- L'intervento convenzionato relativo all'area dei distributori di carburante localizzati in via Galliera, è finalizzato alla razionalizzazione e ampliamento degli impianti esistenti e delle relative attività di servizio e di sosta degli autoveicoli - Su massima di 700 m.q. per un intervento di ampliamento dei servizi accessori
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UC11, UC12/A, UC3
Parcheggi pubblici (P1)	=	---
Verde complementare ed ecologico	=	sistemazione dell'area privata destinata a verde complementare alla viabilità come individuata negli elaborati del RUE, secondo il disegno di massima, non vincolante, indicato nella presente scheda.
Parcheggi privati (P3)	=	parcheggi di pertinenza pari a 50 mq. ogni 100 mq. di Su
Altezza massima	=	---
Distanze	=	---
Oneri aggiuntivi	=	---
Prescrizioni particolari	=	- A fronte dell'intervento di ampliamento dovrà essere sottoscritta una convenzione con l'Amministrazione Comunale che comprenderà l'impegno a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree necessarie ad eventuali opere di razionalizzazione della viabilità esistente sul margine dell'area individuata - I manufatti edilizi relativi ai fabbricati di servizio (escluse le tettoie di pertinenza degli impianti), devono essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale così come indicata negli elaborati del RUE
Ambito	=	---



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq 496 di SC suddivisa in mq 310 di SU e mq 186 di SA
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	<i>Non dovuto</i>
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 7,00
Distanze	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Permeabilità (VP)	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Oneri aggiuntivi	=	Con accordi ex art.11 della L.241/1990 saranno posti in capo al soggetto attuatore oneri e/o opere di pubblica utilità in regime di perequazione urbanistica. <i>Gli obiettivi da perseguire comprendono l'allargamento e la sistemazione di Via Bondanello per una fascia di 5 m. Il calcolo del contributo straordinario aggiuntivo fa riferimento al D.P.R. 380/2001 art.16 comma 4 lettera d ter ed alle determinazioni del Comune.</i>
Prescrizioni particolari	=	L'intervento può anche essere realizzato per fasi e deve essere oggetto di un Permesso di Costruire convenzionato. Nella Convenzione allegata al primo Permesso di Costruire verranno localizzate le dotazioni urbanistiche e verranno chiariti la distribuzione planivolumetrica e il sistema di accessi.
<i>Aspetti ambientali</i>	=	<i>Le reti fognarie interne dovranno essere realizzate separate e la rete nera dovrà essere collegata alla pubblica fognatura connessa all'impianto IDAR Bologna. Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica. Dovrà essere verificato il rispetto della classe II presso la funzione residenziale a mezzo di documentazione previsionale di clima acustico.</i>
Ambito	=	AUC-C



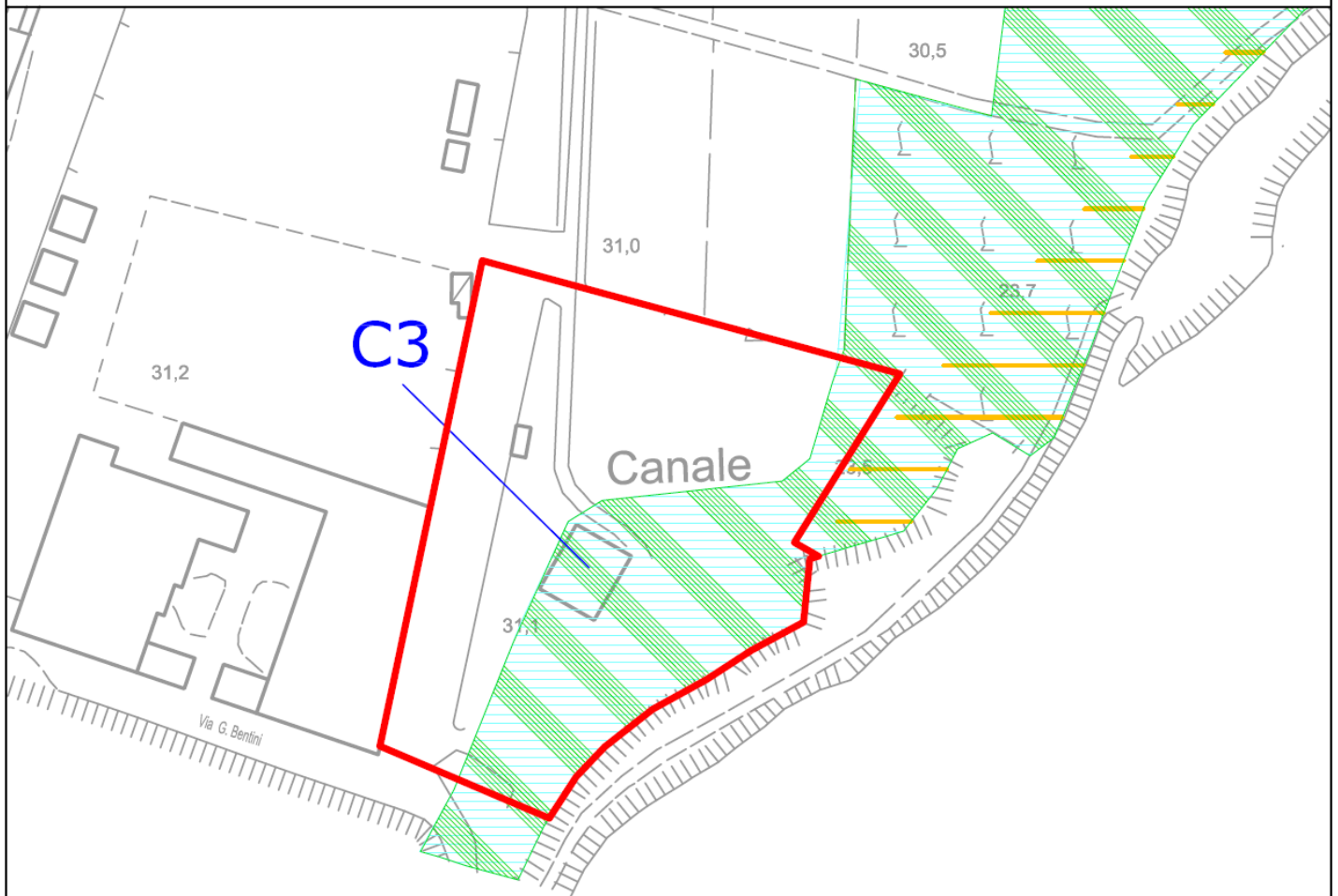
Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 511 di SC suddivisa in mq. 319 di SU e mq. 192 di SA
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE con possibilità di monetizzazione
Verde pubblico	=	Come individuato nelle tavole del RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 9,50
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-A
Oneri aggiuntivi	=	Con modalità da stabilirsi nella convenzione, il Soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'area individuata nelle tavole del RUE
Prescrizioni particolari	=	E' possibile rettificare e modificare la strada di accesso alla scheda di intervento qualora ciò dovesse risultare risolutivo per problematiche viabilistiche preliminarmente individuate dal Comune.
Ambito		AUC-A



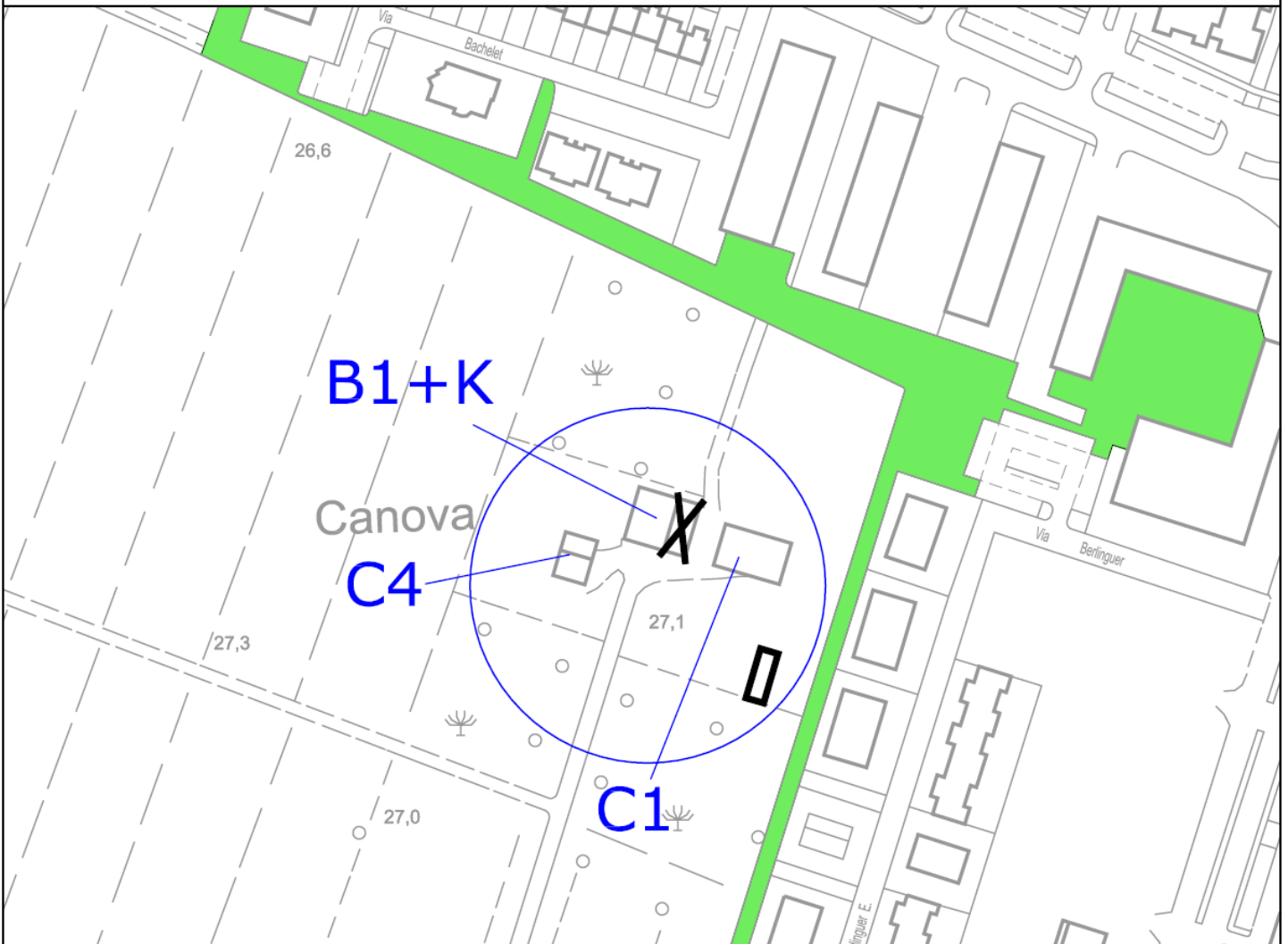
Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 640 di SC suddivisa in mq. 400 di SU e mq. 240 di SA
Modalità di intervento	=	Diretto
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	---
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 7,00
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-C
Oneri aggiuntivi	=	---
Prescrizioni particolari	=	Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo il termine di realizzazione del parcheggio della fermata S.F.M. di Castel Maggiore
Ambito	=	--



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 240 di SC suddivisa in mq. 150 di SU e mq. 90 di SA
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	----
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 7,00
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-A
Oneri aggiuntivi	=	Realizzazione di un marciapiede sul lato nord di Via Vancini, dalla zona dei campi sportivi fino all'ex Comp.3 di PRG, comprensivo di sistema di smaltimento acque stradali o in alternativa un intervento di altra opera di pubblica utilità in regime di perequazione urbanistica
Prescrizioni particolari	=	----
Ambito	=	AUC-A



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	mq. 700 di SU "una tantum" oltre alla SU esistente
Modalità di intervento	=	Diretto previa sottoscrizione di accordo ex art.11 L. 241/90
Usi	=	Per l'edificio classificato C3: UA1, UC4, UC5, UC12/A, UC18, UC19, UC20, UC21, UL1, UL2 Per la parte in incremento: UC4, UC5, UC12/A, UC18, UC19, UC20, UC21, UL1, UL2
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	----
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti all'Art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	m. 4,50
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-E. E' ammissibile la costruzione sul limite delle linee delimitanti il parco fluviale Navile di previsione e della fascia di tutela fluviale.
Oneri aggiuntivi	=	----
Prescrizioni particolari	=	Con l'accordo ex art. 11 L. 241/90 sopracitato dovranno essere individuate opere di pubblica utilità da realizzare dal soggetto attuatore in regime di perequazione urbanistica. Dovranno essere realizzate opere di mitigazione degli impatti paesaggistici, con progetto da sottoporre al parere della CQAP. Nell'area è vietata la realizzazione di strutture temporanee coperte anche se previsti in materiale rimovibile.
Aspetti ambientali	=	Le reti fognarie interne dovranno essere realizzate separate e la rete nera dovrà essere collettata alla pubblica fognatura connessa all'impianto IDAR Bologna. Dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica. Dovrà essere verificato il rispetto della classe II presso la funzione residenziale a mezzo di documentazione previsionale di clima acustico.
Ambito		Ambito agricolo periurbano

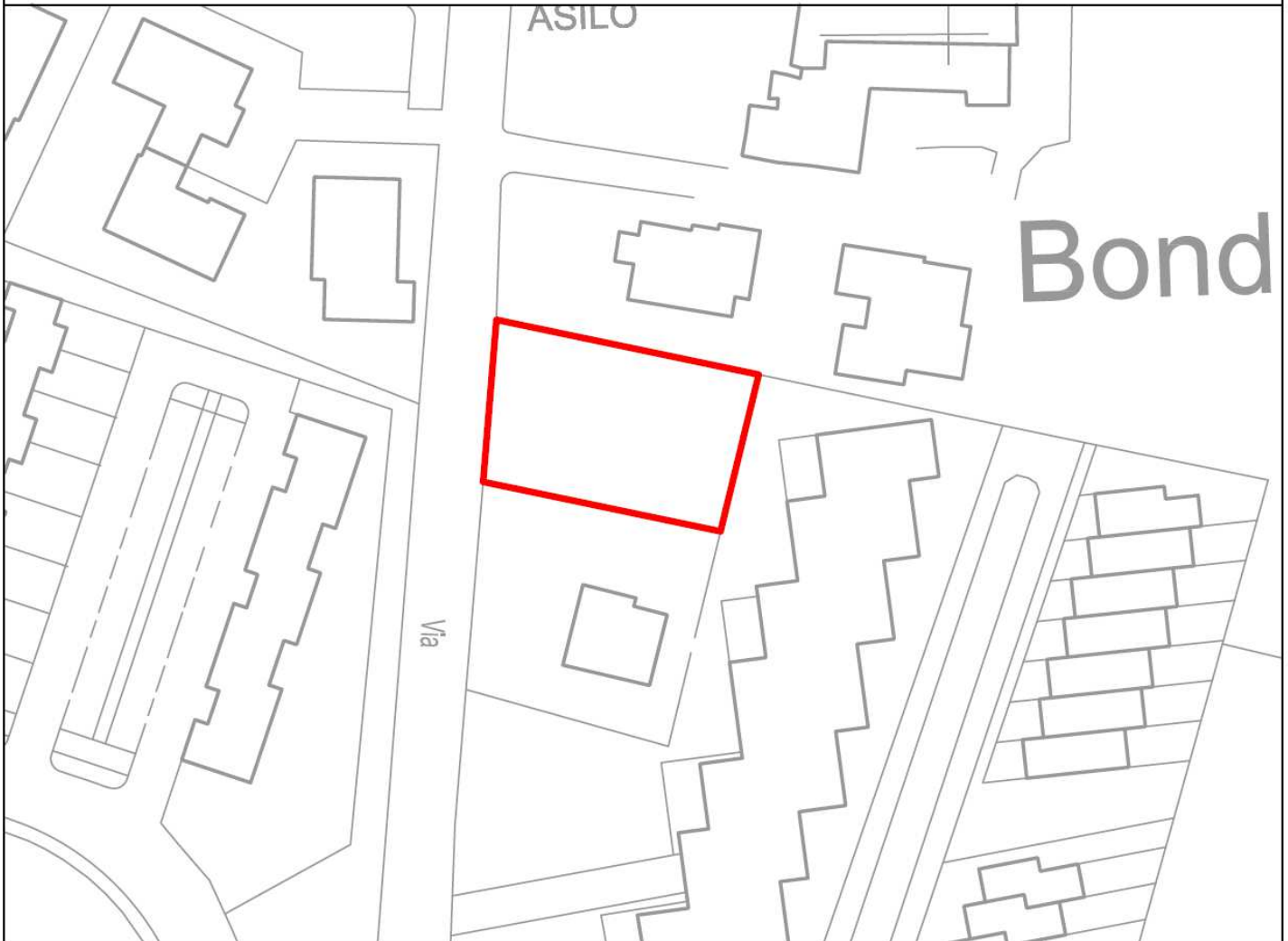


Oggetto dell'intervento	=	Demolizione del fabbricato K e ricostruzione in altra posizione
Capacità edificatoria max	=	Medesima superficie da licenza edilizia n 106 del 5/12/1974
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	----
Verde pubblico	=	----
Accessori	=	Per autorimesse e/o cantine: 30 mq di SA per ogni unità abitativa
Altezza massima	=	m. 6,00
Distanze	=	----
Oneri aggiuntivi	=	Dovranno essere realizzati interventi di sistemazione delle piste ciclabili presenti nell'Ambito circostante da concordare con l' A. C.
Prescrizioni particolari	=	----
Ambito	=	Art. 21 e Allegato 2



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf=0,40 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto previo convenzionamento alle condizioni indicate successivamente
Usi	=	UA1
Parcheggi Pubblici P1	=	Come da art. 37 RUE
Parcheggi Privati P3	=	Come da art. 37 RUE
Altezza massima	=	Uguale all'esistente
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-C
Prescrizioni particolari	=	L'Uf consentito va applicato all'area di proprietà. Gli interventi edilizi possono essere attuati in più fasi sia come nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ristrutturazione con ampliamento, restauro, manutenzione straordinaria. Si applicano le cautele di cui al parere Arpae Apam prot. n. 14329 del 3.6.2022.
Oneri aggiuntivi	=	A seguito del convenzionamento di cui sopra, dovranno essere immediatamente cedute dalle proprietà interessate, gratuitamente al Comune, le aree necessarie a far convergere nella strada comune il passaggio pedonale e la pista ciclabile eventualmente provenienti dal Comparto 6, nonché cedute o monetizzate le aree per dotazioni territoriali prescritte.
Ambito	=	AUC-C

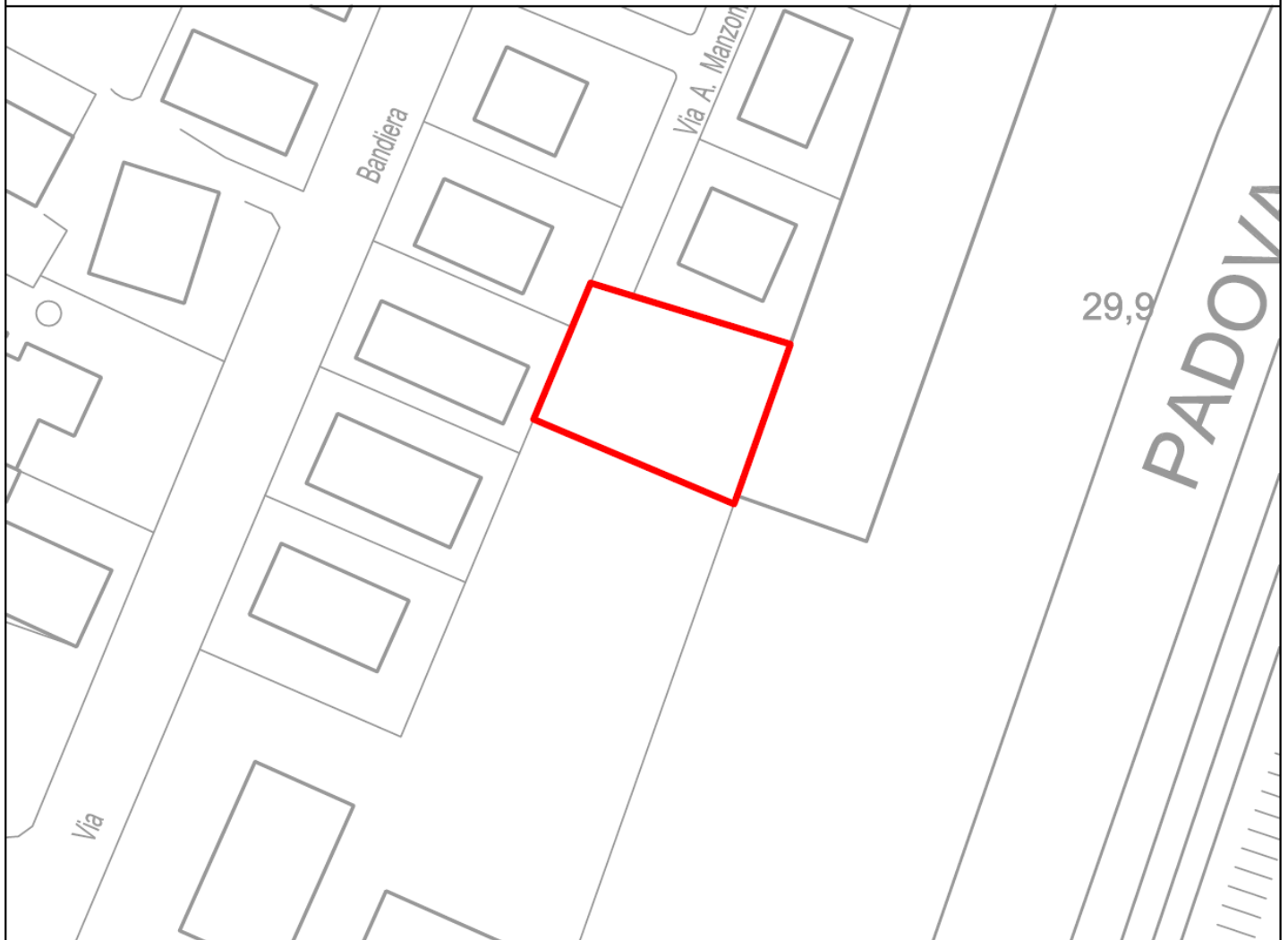




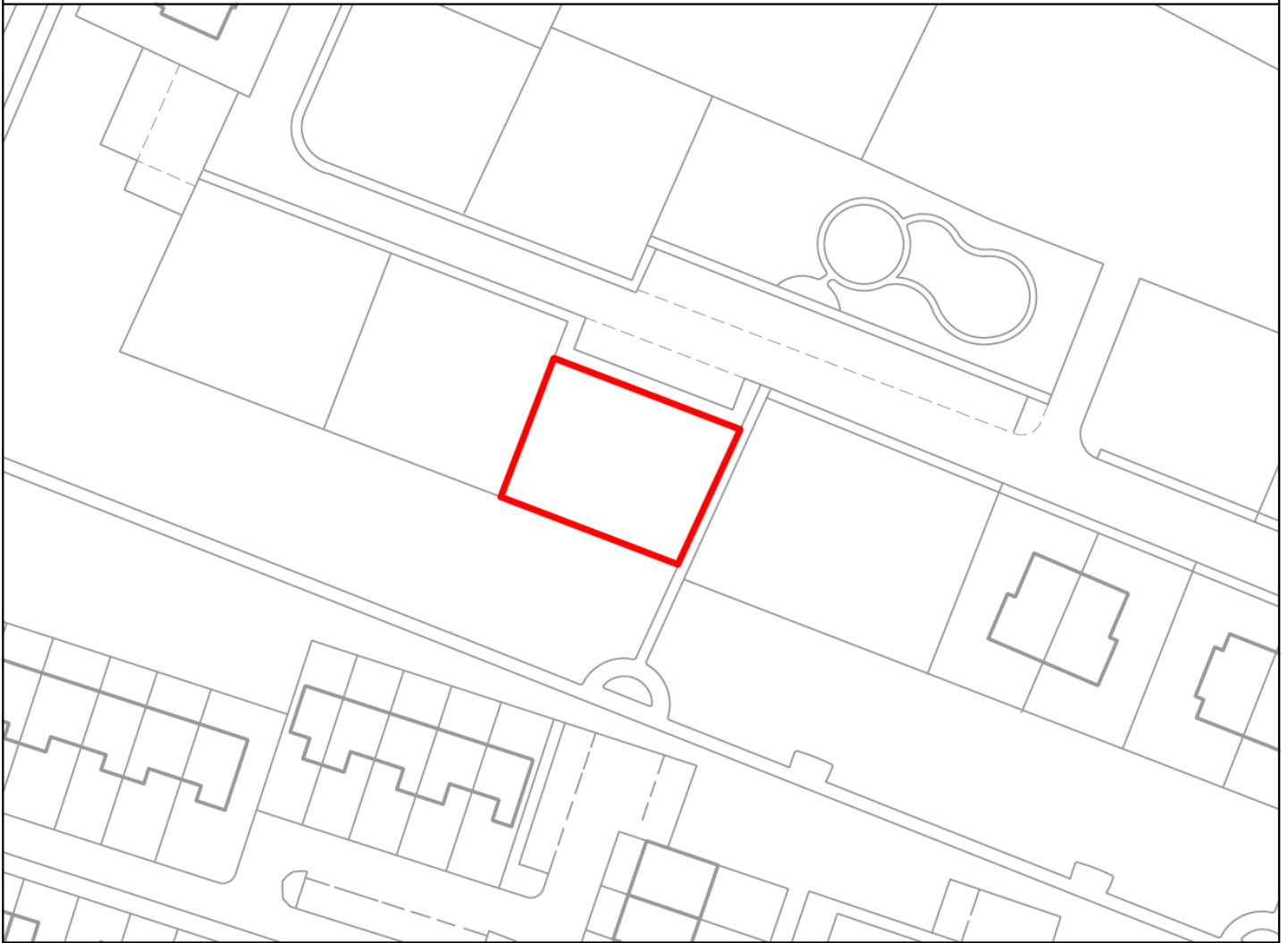
Superficie minima di intervento	= Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	= $U_f=0,50$ mq/mq
Modalità di intervento	= Diretto
Usi	= Come definiti dall'art. 23 del presente RUE
Parcheggi Pubblici (P1)	= Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi Privati (P3)	= Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde Pubblico	= Non dovuto
Altezza Massima	= 9,50 m
Distanze	= Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	= Come definito dall'art. 23 del presente RUE
Permeabilità (VP)	= Come definita dall'art. 23 del presente RUE
Prescrizioni particolari	<p>I progetti dovranno prevedere il massimo smaltimento in sito delle acque meteoriche: a tal fine dovrà pertanto prevedersi almeno la realizzazione di stalli permeabili nelle aree di parcheggio esterno. In assenza di diverso parere dell'Autorità Idraulica Competente, dovranno essere previsti sistemi di controllo degli apporti d'acqua dimensionati ai sensi di quanto previsto all'Articolo 5 delle Norme Piano Stralcio Navile Savena Abbandonato. In caso di insediamento di usi residenziali dovrà essere verificata la compatibilità acustica mediante presentazione di documentazione previsionale di clima acustico a firma di tecnico competente in acustica ex art.8 l.477/94 (l'art.8 comma 3bis è stato recentemente abrogato dal decreto legislativo n.42 del 17/01/2017)</p>
Ambito	= AUC-A



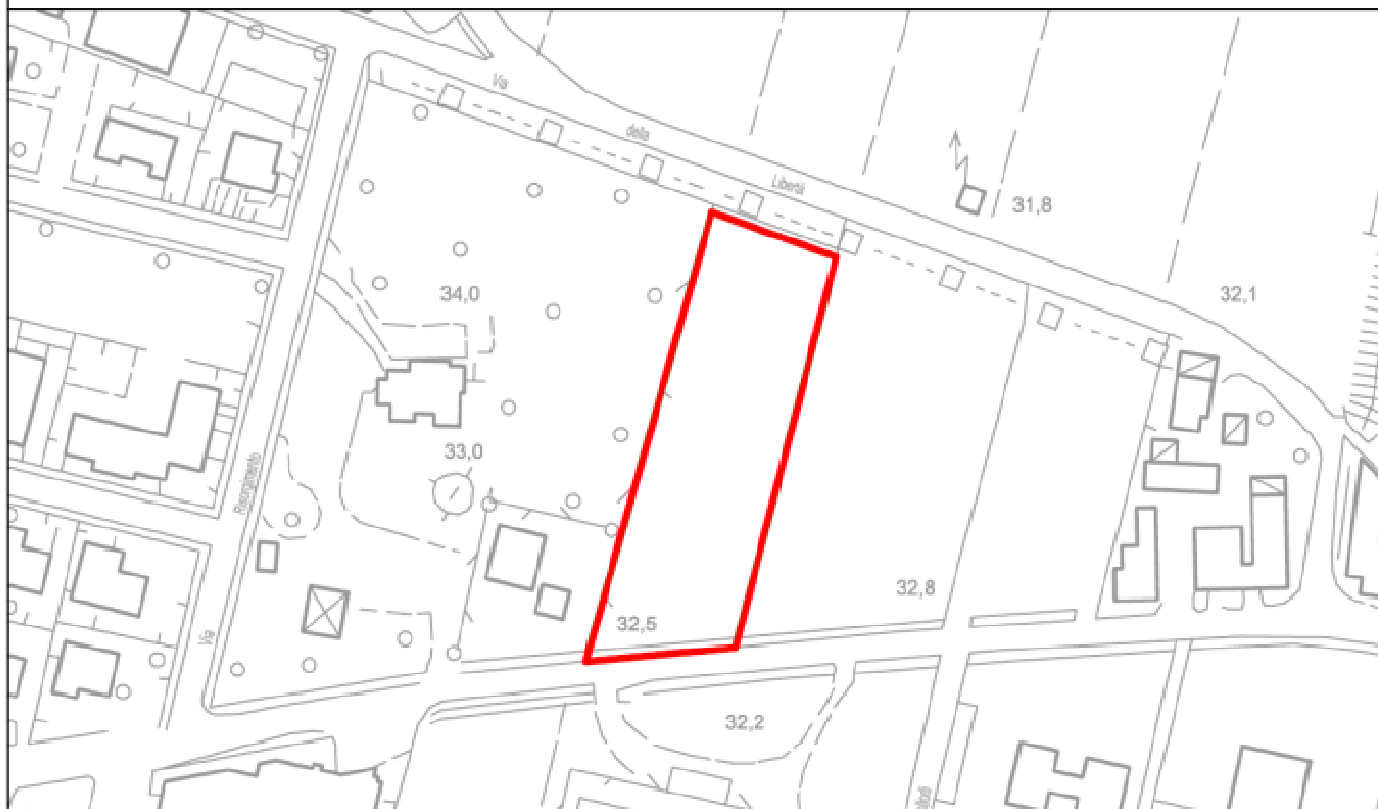
Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Ampliamento una-tantum di 220 mq di SU
Modalità di intervento	=	Diretto previa stipula di Convenzione
Usi	=	UC19
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde Pubblico	=	Non dovuto
Altezza massima	=	7,50 m (art.36)
Distanze	=	Come definite dall'art. 36 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	---
Permeabilità (VP)	=	---
Prescrizioni particolari	=	A fronte dell'intervento di ampliamento dovrà essere sottoscritta una Convenzione che comprende i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore 1) cedere la quota del mappale 274 occupata da Via Lirone pari a ca 186 mq assumendosi gli oneri relativi al frazionamento catastale e al passaggio di proprietà; 2) fornire il proprio assenso all'edificazione, in deroga alle distanze dal confine di proprietà, di edifici nell'adiacente area destinata a campi sportivi; 3) provvedere a proprie spese alla riqualificazione dell'area degradata lungo Via Repubblica realizzando un parcheggio in asfalto o battuto di ghiaietto.
Aspetti ambientali	=	Al fine di alleggerire la pubblica fognatura connessa ad impianto di depurazione finale da portate a basso carico organico, sia valutata la fattibilità di convogliare in rete bianca separata e/o in acque superficiali lo scarico delle portate di acque reflue industriali dell'impianto natatorio costituite dallo sfioro della vasca di compenso e dallo scarico di fondo delle vasche per operazioni periodiche di svuotamento (escluse acque reflue da lavaggio e controlavaggio filtri); la fattibilità dovrà essere documentata nell'ambito del procedimento di Autorizzazione AUA per lo scarico di acque reflue industriali.
Ambito		Aree attrezzate con impianti sportivi



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf 0,50 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto
Usi	=	Come definiti da art.25 del presente RUE
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde Pubblico	=	Non dovuto
Altezza massima	=	16,00 m
Distanze	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Permeabilità (VP)	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Prescrizioni particolari	=	---
Ambito		AUC-C



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf 0,25 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto
Usi	=	UA1, UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22, UC23, UC12/B (nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n.12 del 19/7/2010), US1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde Pubblico	=	Non dovuto
Altezza massima	=	9,50 m
Distanze	=	Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Permeabilità (VP)	=	Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Aspetti ambientali	=	Occorre verificare il rispetto della classe II di cui alla classificazione acustica comunale per mezzo di documentazione previsionale di clima acustico
Ambito		AUC-A

**INTERVENTO n. 17 - VIA CORTICELLA****SCALA 1:1000**

Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	SU = 1650 mq
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	16 m
Distanze	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	50% del lotto
Permeabilità (VP)	=	40% della superficie scoperta
Prescrizioni particolari	=	L'intervento è soggetto a versamento di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria). In aggiunta al contributo di costruzione, è dovuto il contributo straordinario di sostenibilità, assolto mediante progettazione di opere pubbliche in conformità al D. Lgs. 50/2016 ed esecuzione delle stesse, con riferimento alla convenzione del 16.6.2020 a rogito del notaio Gullà Repertorio n. 36655 Raccolta n. 15486
Aspetti ambientali	=	In sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere effettuati approfondimenti di carattere ambientale, in particolare i temi dell'invarianza idraulica e del rumore. In merito all'acustica, nello specifico, dovrà essere predisposta o aggiornata la documentazione finalizzata a verificare la compatibilità degli immobili con i limiti previsti dalla classificazione acustica comunale e presentata una valutazione previsionale di clima acustico in sede di richiesta del primo permesso di costruire (RISERVA 1). Fermo restando i requisiti relativi alla separazione delle reti fognarie, dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica previste dall'art. 4.8 del PTCP Norme (500 mc/ha di volumi disponibili in vasche condotte delle reti bianche maggiorate).

## **APPENDICE**

### **APPENDICE 1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Vedasi allegato alla [L.R. 15/2013](#)

### **APPENDICE 2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**

Vedasi atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

### **APPENDICE 3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

Vedasi Deliberazione della [D.G.R. 993/2014](#) "Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, [L.R. 15/2013](#)

### **APPENDICE 4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO**

### **APPENDICE 5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE**

**APPENDICE 1.1 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**  
Vedasi allegato alla [L.R. 15/2013](#)

**APPENDICE 1.2 SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI**



## 1.2) SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI

### Ulteriori specificazioni relative agli interventi edilizi

OGGETTO	DEFINIZIONE
<b>Interventi di manutenzione ordinaria (MO)</b>	<p>In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;</li> <li>- pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;</li> <li>- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;</li> <li>- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;</li> <li>- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;</li> <li>- riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;</li> <li>- riparazione e sostituzione di pavimenti interni;</li> </ul>
<b>Interventi di manutenzione straordinaria (MS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici, nonché la realizzazione, la modifica o l'eliminazione di murature interne alle U.I. od alle parti comuni.</li> <li>- Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.</li> <li>- Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici.</li> </ul>
<b>Restauro scientifico (RS)</b>	<p>I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.</p> <p>La collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, deve avvenire con particolare cautela, e la loro posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista"</p>
<b>Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)</b>	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.</p> <p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A);</li> <li>- restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B);</li> </ul> <p>Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;</li> <li>- eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario;</li> <li>- rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;</li> <li>- possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il</li> </ul>

	<p>più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;</li> <li>- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le strutture verticali e le chiusure di tamponamento;</li> <li>- la struttura e il manto di copertura;</li> <li>- le partizioni orizzontali interne;</li> <li>- gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere;</li> <li>- la tinteggiatura delle parti esterne intonacate;</li> <li>- le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.;</li> <li>- le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra;</li> <li>- i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre;</li> <li>- le pavimentazioni esterne;</li> <li>- le recinzioni;</li> </ul> </li> <li>- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi evidenziando, ove possibile, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;</li> <li>- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.</li> </ul>
<p><b>Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)</b></p>	<p>Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;</li> <li>- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;</li> </ul> </li> <li>b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- murature portanti sia esterne che interne;</li> <li>- solai e volte;</li> <li>- scale;</li> <li>- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;</li> </ul> </li> <li>c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;</li> <li>d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</li> </ol> <p>I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione</p>

	<p>originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.</p> <p>In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.</p>
<p><b>Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)</b></p>	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,</li> <li>- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, perché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato,</li> <li>- il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati;</li> </ul> </li> <li>b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;</li> <li>c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;</li> <li>d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</li> </ol> <p>I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>Il restauro e risanamento conservativo di tipo B può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.</p> <p>In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.</p>
<p><b>Interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)</b></p>	<p>In tale categoria sono ricompresi gli interventi di seguito specificati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Ristrutturazione (RE)</u></li> </ol> <p>Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;</li> <li>- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;</li> <li>- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;</li> <li>- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti</li> </ul> <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. <u>Ristrutturazione con vincolo parziale (REV)</u>: tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in territorio agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del</li> </ol>

	<p>territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente RUE.</p> <p>Tale intervento esclude la demolizione e fedele ricostruzione, e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità individuate dall'abaco degli edifici allegato al presente RUE;</li> <li>- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia della copertura;</li> <li>- interventi sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio;</li> <li>- la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso);</li> <li>- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari;</li> <li>- la previsione di nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco degli edifici allegato al presente RUE.</li> </ul>
<p><b>Interventi di ristrutturazione urbanistica</b> <b>(RU)</b></p>	<p>Gli interventi riguardano in particolare le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle parti ricostruite, sia per le strutture che per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica. Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.</p>
<p><b>Significativi movimenti di terra</b> <b>(MM)</b></p>	<p>In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna, l'area interessata dagli stessi sia superiore a mq 2000 e/o il volume di terra movimentato superiore a mc 500 e qualora, comunque, si determini una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.</p>
<b>Definizioni di altri interventi</b>	
<p><b>Ampliamento</b> <b>(AM)</b></p>	<p>Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta una modifica planovolumetrica dello stesso edificio; ai fini della classificazione degli interventi edilizi, rientrano nell'ambito della "nuova costruzione", gli interventi di ampliamento che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;</p>
<p><b>Ricostruzione</b> <b>(RI)</b></p>	<p>Si definisce ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedime, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di Superficie complessiva.</p>

**APPENDICE 2)**

DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

Vedasi Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

## 2.2) SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

OGGETTO	SPECIFICA
<b>Modifiche, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o parti comuni</b>	Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.
<b>Superfici escluse dal computo di SU e di SA</b>	Cassette in legno da giardino ad uso accessorio, fino a 8 mq di superficie, altezza di colmo massima di ml 2,50 e fino a un massimo di una per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo. Per le funzioni non residenziali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- silos utilizzati per esigenze produttive ed aziendali agricole;</li> <li>- strutture precarie tipo copri-scopri funzionali esclusivamente ad attività od operazioni temporanee;</li> <li>- superfici coperte da strutture a sbalzo (pensiline e sporti in genere) aventi profondità fino a mt. 1,50; sono computate le superfici di strutture a sbalzo per la parte eccedente la profondità di mt. 1,50;</li> <li>- le tettoie a sbalzo o su pilastri, anche con funzione di copertura dei parcheggi privati interni alle aziende, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate se la loro superficie coperta non supera il 25 % dell'indice edificatorio dell'Ambito di appartenenza; vanno comunque rispettate le distanze minime dai confini;</li> <li>- strutture stagionali a copertura di spazi collegati a pubblici esercizi, attività commerciali o di servizio (dehors).</li> </ul>
<b>Superfici di soppalchi</b>	Le superfici dei soppalchi, come definiti nell'Allegato al RUE: <ul style="list-style-type: none"> <li>- costituiscono SU qualora abbiano i requisiti tecnici per l'uso abitativo di cui al requisito E19 del Tomo II del RUE;</li> <li>- non costituiscono né SU né SA, per le porzioni con altezza utile inferiore a mt 1,80.</li> </ul>
<b>Dotazioni minime di SA</b>	Per la funzione abitativa: in tutti gli interventi di NC e di RE globale per ogni unità immobiliare, deve essere previsto un minimo di 20 mq di Sa destinata ad autorimesse e cantine; in tutti gli altri interventi su edifici esistenti va quanto meno mantenuta la dotazione di Sa esistente, qualora inferiore al minimo.
<b>Rapporto fra SU e SA</b>	Per la funzione abitativa, in tutti gli interventi, la Sa non può essere superiore al 60% della Su dell'assetto di progetto. La Sa in quantità eccedente il 60% di Su è da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.
<b>Utilizzazione fondiaria (UF)</b>	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SU/SF. Ad essa è sempre aggiunta la quota di Superficie Accessoria (SA) secondo quanto specificato al punto precedente.
<b>Utilizzazione territoriale (UT)</b>	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale SU/ST.
<b>Superficie complessiva (SC)</b>	La Superficie Complessiva descritta in precedenza, ( $SC = SU + 60\% SA$ ) costituisce unicamente il parametro riferito al calcolo del contributo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalle relative delibere regionali e comunali.
<b>Accesso diretto ai sottotetti da una unità immobiliare</b>	Si ha accesso diretto da una unità immobiliare, ai fini del computo della SU di sottotetti di cui al punto 18 della <a href="#">D.A.L. 279/2010</a> , quando l'utilizzo del sottotetto medesimo può avvenire dall'interno della stessa unità immobiliare, qualunque sia il tipo di collegamento (scala a doppia rampa, scala a chiocciola o retrattile, ecc.) e comunque senza uscire all'esterno della stessa.
<b>Specificazione sul mutamento d'uso nell'ambito dell'unità immobiliare</b>	Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché

	<p>contenuta entro illimitato del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. (cfr. art. 26 c. 6 <a href="#">L.R. 31/2002</a>)</p>
<p><b>Specificazione sulla possibilità di deroga alle distanze minime previste dal RUE</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco previsti dal presente RUE, per quanto di competenza comunale e <u>fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile</u>, possono essere derogate per interventi riguardanti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici e impianti di interesse pubblico (cfr. Art. 4.5.6);</li> <li>- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, (<u>comprese le scale di sicurezza</u>) qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche;</li> </ul> </li> <li>2. Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte nei successivi articoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse;</li> <li>- in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti), previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e del S.U.E.;</li> <li>- in caso di accordi fra privati, debitamente trascritti, qualora previsti dal presente RUE;</li> </ul> </li> <li>3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio aventi fronti con altezza inferiore a mt. 2,50;</li> <li>- manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.;</li> <li>- strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.);</li> <li>- pergolati a terra e tendoni senza pareti;</li> <li>- costruzioni interamente interrato, coperte o a cielo aperto;</li> </ul> <p>Le deroghe previste dal presente articolo debbono comunque salvaguardare il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e la compatibilità fra le diverse funzioni che potranno rendere necessarie distanze maggiori.</p> <p>Per le distanze disciplinate e definite da norme statali o di altri Enti, le eventuali deroghe debbono essere richieste agli Enti interessati.</p> </li> </ol>
<p><b>Superficie calpestabile</b></p>	<p>Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p> <p>Trova applicazione, prevalentemente, per la stima degli edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.</p>

**APPENDICE 3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

Vedasi [Delibera G.R. 993/2014](#)

*“Atto di Coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettera a) e b), e comma 5, [L.R. 15/2013](#)*



**APPENDICE 4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI  
NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO**

#### 4.1) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA URBANISTICA

Le definizioni di seguito riportate sono derivate prevalentemente dall'art. 1.5 delle norme del [PTCP](#)

TERMINE	DEFINIZIONE
<p><b>Area produttiva ecologicamente attrezzata</b> Vedi art. A-14 <a href="#">L.R. 20/2000</a></p>	<p>Aree produttive caratterizzate dall'adozione di particolari accorgimenti infrastrutturali e gestionali in un sistema unitario e di qualità, al fine di garantire elevate prestazioni ambientali relativamente ai seguenti settori:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;</li> <li>prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;</li> <li>smaltimento e recupero dei rifiuti;</li> <li>trattamento delle acque reflue;</li> <li>contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace;</li> <li>prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;</li> <li>adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.</li> </ol>
<p><b>Azienda agricola</b> Vedi <a href="#">PTCP</a> art 1.5 delle norme</p>	<p><i>E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o partecipanti), sia in forma associata.</i></p> <p>I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni;</li> <li>L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.</li> </ol> <p>I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.</p>
<p><b>Capacità insediativa produttiva</b> Vedi <a href="#">PTCP</a> art 1.5 delle norme</p>	<p>E' la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato territorio - ad es. comunale - o in un determinato centro urbano; si misura in mq.; in analogia con la capacità insediativa urbana si distingue in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>capacità insediativa in essere</b>, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree già occupate da insediamenti specializzati per attività produttive;</li> <li>▪ <b>capacità insediativa aggiuntiva</b>, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree interessabili da nuovi insediamenti specializzati per attività produttive, con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente;</li> <li>▪ <b>capacità insediativa teorica</b>, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.</li> </ul>
<p><b>Capacità insediativa urbana</b> Vedi <a href="#">PTCP</a> art 1.5 delle norme</p>	<p><i>E' la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato territorio - ad es. comunale - o in un determinato centro urbano; si distingue in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>capacità insediativa in essere</b>, che è convenzionalmente misurata dal numero di alloggi esistenti ad una determinata data nel territorio considerato, ivi compresi quelli delle zone rurali, o nel centro urbano considerato;</li> <li>▪ <b>capacità insediativa aggiuntiva</b>, che è la stima dell'entità degli ulteriori insediamenti urbani realizzabili con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; convenzionalmente è data dal numero di alloggi aggiuntivi realizzabili, calcolato secondo la dimensione statistica media dell'alloggio (v.), e considerando: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il numero massimo di alloggi realizzabili nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita e considerando che questa venga utilizzata interamente per realizzare alloggi;</li> <li>• la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi);</li> <li>• la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali.</li> </ul> </li> </ul> <p>La stima non comprende viceversa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato;</li> <li>• gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>capacità insediativa teorica</b>, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.</li> </ul>
<p><b>Carico antropico</b> Vedi <a href="#">PTCP</a> art 1.5 delle norme</p>	<p>E' la misura della presenza umana in una determinata area, o immobile, o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.</p>
<p><b>Centro abitato</b> Vedi <a href="#">PTCP</a> art 1.5 delle norme</p>	<p>Ai sensi della definizione dell'ISTAT, è un aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici e generalmente determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, in modo da manifestare l'esistenza di una forma di vita sociale coordinata dal centro stesso; nel presente Piano si intendono per centri abitati, salvo diversa precisazione, le località considerate tali secondo il Censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni del 2001. La presente definizione non necessariamente coincide con la individuazione e perimetrazione dei centri abitati ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, che è di competenza dei Comuni.</p>

	Ai sensi del <u>Codice della Strada</u> per centro abitato si intende l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
<b>Centro aziendale</b>	Luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola ("complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa. Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo.
<b>Corridoi ecologici</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Elementi ecologici lineari, terrestri e/o acquatici, naturali e seminaturali, con andamento ed ampiezza variabili, in grado di svolgere, eventualmente con idonee azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra i nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza con il reticolo idrografico principale di bonifica.
<b>Sub-comparto edificatorio</b>	Si intende la parte di superficie, attuabile anche singolarmente, all'interno di un comparto di maggiore dimensione
<b>Diritto edificatorio</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	E' l'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree o immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie complessiva SC o in termini di Superficie utile e Superficie accessoria, in rapporto alla superficie dell'area.
<b>Dotazioni territoriali</b>	Sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
<b>Fascia di ambientazione</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa, ed eventualmente, nei casi previsti, a costituire un corridoio ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica. Per le strade è costituita dall'insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le funzioni di mitigazione degli impatti, di inserimento paesaggistico, di incremento delle dotazioni ecologiche del territorio.
<b>Fascia di rispetto</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, si misura dal confine della sede stradale; per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.
<b>Funzione</b>	Ruolo svolto o assegnato da un Piano, a una determinata porzione di territorio o un determinato insieme di oggetti territoriali. Le funzioni possono esplicarsi nell'esercizio delle attività umane, oppure possono essere svolte da porzioni di territorio o da oggetti territoriali in quanto tali, anche a prescindere dal ruolo attivo di un operatore o da un utente.
<b>Immobilie</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Sono "beni immobili" ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente "immobili": - il suolo, ovvero le unità di suolo o "aree"; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
<b>Intervento urbanistico</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Evento intenzionale che determina cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche nello stato di diritto dei suoli (nuova urbanizzazione, ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi, ossia interventi di trasformazione urbana).
<b>Nodi ecologici complessi</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica che offrono prospettive di evoluzione in tal senso; hanno la funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso può ricomprendere più nodi semplici e anche corridoi o tratti di questi. Nel territorio di pianura i nodi ecologici complessi, oltre che dai SIC sono costituiti da biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e acquatici.
<b>Nodi ecologici semplici</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Unità areali naturali e seminaturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi. I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione.
<b>Zone di rispetto dei nodi ecologici</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Sono costituite dalle zone, di solito agricole, circostanti o inframmezzate i nodi ecologici; svolgono una funzione di protezione degli spazi naturali o seminaturali in essi contenuti e individuano ambiti sui quali concentrare eventuali ulteriori interventi di rinaturalizzazione.
<b>Rete ecologica</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Sistema polivalente di nodi - rappresentati da unità ecosistemiche tendenzialmente areali dotate di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di "serbatoi di biodiversità" e, possibilmente, di produzione di risorse eco-compatibili in genere - e corridoi - rappresentati da elementi ecosistemiche sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elemento captatore di nuove specie - che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e possibilmente l'incremento della biodiversità florofaunistica legata alla presenza-sopravvivenza di ecosistemi naturali e semi-naturali.
<b>Sede stradale</b> Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a>	Ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di ambientazione.
<b>Standard</b>	Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di funzione, insediamento ed ambito zonale, dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fermi restando i minimi di legge. <u>Standard di qualità urbana</u> : livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di quello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le

	<p>esigenze dei cittadini. Lo standard attiene in particolare:</p> <p>a) alla tipologia e alla quantità di tali dotazioni;</p> <p>b) alle loro caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.</p> <p><b>Standard di qualità ecologico ambientale:</b> grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.</p> <p>Lo standard attiene:</p> <p>a) alla disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili ed alla prevenzione integrata degli inquinamenti;</p> <p>b) alla realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività umana; al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ed ambientali.</p>
<b>Strumenti urbanistici generali</b>	<p>Strumenti della pianificazione urbanistica comunale con riferimento alla <a href="#">L.R. 20/2000</a>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piano Strutturale Comunale (PSC) - Art. 28</li> <li>▪ Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) - Art. 29</li> </ul>
<b>Superficie Agricola Utilizzata</b>	<p>L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto.</p> <p>Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.</p>
<b>Territorio urbanizzato (TU)</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	<p>Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi. Non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale;</li> <li>- gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano;</li> <li>- le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;</li> <li>- le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;</li> <li>- gli allevamenti zootecnici.</li> </ul> <p>Per perimetro del TU ad una determinata data si intende il perimetro corrispondente alla situazione di fatto a quella data</p>
<b>Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU)</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	<p>Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali la cui attuazione sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TPU comprende le aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani Urbanistici Attuativi approvati, le aree interessate da progetti preliminari approvati di opere pubbliche urbane, nonché le aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di interesse pubblico, anche se non ancora utilizzate.</p>
<b>Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU)</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	<p>Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali previste in un PSC ma la cui attuazione non sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TDU comprende tutte le aree non urbanizzate e non comprese nel TPU destinate ad essere utilizzate per usi urbani.</p> <p>Il TDU non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili);</li> <li>- le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;</li> <li>- le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.</li> </ul>
<b>Territorio rurale</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	<p>Tutto il territorio che non sia classificato urbano o in corso di urbanizzazione o a destinazione urbana potenziale.</p> <p>Il territorio rurale comprende anche le aree forestali.</p>
<b>Trasformazione urbana</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	<p>E' costituita dagli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; sono fra questi in particolare gli interventi di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi con nuovi insediamenti e con diverse funzioni.</p>
<b>Unità minima d'intervento nel centro storico</b>	<p>Per unità minima di intervento nel centro storico si intende l'area, delimitata da un perimetro, all'interno della quale gli interventi non manutentivi sono assoggettati alla presentazione di un progetto unitario.</p>
<b>Uso</b>	<p>Si intende lo svolgersi, nell'ambito della disciplina urbanistica, di una determinata attività in un determinato immobile</p>

#### 4.2) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA EDILIZIA

Le definizioni di seguito riportate sono derivate per la maggior parte dal "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, ed in parte dalla "Proposta di un corpo di definizioni unificate dei termini urbanistico-edilizi" della Provincia di Bologna, anno 1995"

TERMINE	DEFINIZIONE
<b>Abbaino</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Opera sporgente dalla copertura del tetto che consente l'apertura di una finestra verticale, realizzata al fine di illuminare il vano sottostante
<b>Aggetto</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice ecc.)
<b>Altana</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Struttura rialzata, al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
<b>Androne</b>	Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
<b>Attico</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, posizionata all'ultimo piano, parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.
<b>Aperture (luci e vedute)</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile (L. III, Tit. II, Sez.VII). Per luci si intendono le aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono le aperture che permettono anche l'affacciamento, diretto oppure obliquo o laterale.
<b>Bow-window</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali
<b>Cantina</b>	Locale costituente accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano terreno, interrato o seminterrato del fabbricato di cui fa parte. Il vano ad uso cantina non può essere collegato direttamente con vani ad uso principale e deve avere accesso solo dall'esterno.
<b>Cavedio</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzo per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.
<b>Chiosco</b>	Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
<b>Copri-scopri</b>	Strutture precarie estensibili (scopribili od apribili) utilizzate per attività temporanee od occasionali, (es. carico e scarico), nelle quali non è prevista la permanenza di persone, ed utilizzate esclusivamente ad integrazione di attività principali; Tali attrezzature non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, e sono sottoposte al regime delle distanze fissate dal codice civile.
<b>Costruzione edilizia (alias "opera edilizia")</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	Costruzione edilizia, alias opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza . 3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie: edifici, impianti, strutture tecnologiche, infrastrutture, manufatti diversi.
<b>Forni (fornetti e barbecue)</b>	Piccoli manufatti, per la cottura di cibi o vivande, dotati o meno di canne fumarie.
<b>Galleria</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
<b>Gazebo</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Chiosco da giardino con funzione di arredo, eventualmente copribile con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile
<b>Immobile</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Codice Civile</i>	Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
<b>Impianto (alias struttura tecnologica)</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo di definizioni Provincia BO</i>	E' qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.
<b>Indice di densità arborea</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
<b>Indice di densità arbustiva</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Numero di arbusti esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
<b>Infrastruttura</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e</i>	Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture:

<i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	<p>a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;</p> <p>b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.</p>
<b>Intervento edilizio</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme e Corpo di definizioni Provincia BO</a></i>	Evento intenzionale che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
<b>Involucro</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	Si definisce involucro di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
<b>Lucernario</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	Apertura, protetta da un infisso o da un serramento, vetrata, che si pratica nel tetto di un edificio per illuminare e ventilare i locali sottostanti. E' normalmente accessibile per la manutenzione e pulizia del coperto.
<b>Manufatti diversi</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	<p>Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:</p> <p>a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;</p> <p>b) le recinzioni in qualunque materiale (a eccezione della sola siepe viva);</p> <p>c) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;</p> <p>d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;</p> <p>e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale a edifici residenziali, quali campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;</p> <p>f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;</p> <p>g) le opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.</p>
<b>Manufatti per l'arredo urbano</b>	<p>Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio i seguenti:</p> <p>a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;</p> <p>b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, formazioni di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica;</p> <p>c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili);</p> <p>d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni;</p> <p>e) installazione di manufatti di servizio urbano: ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, segnaletica direzionale per attività economiche, segnaletica turistica, bacheche.</p> <p>f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.</p>
<b>Mansarda</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene finestrato nella falde più inclinate per illuminare ed areare i vani sottotetto.
<b>Opera edilizia</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	Vedasi "costruzione"
<b>Opere (edilizie) non diversamente localizzabili</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP art 1.5 delle norme</a></i>	si intende la realizzazione di opere edilizie che, per rispondere efficacemente al tipo di esigenza da cui sono motivate, non possono essere realizzate se non interessando una determinata area o località. Possono ad esempio essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, la realizzazione di infrastrutture, di impianti o di manufatti diversi per rispondere ad esigenze specifiche di una determinata località o territorio; per quanto riguarda gli edifici, possono essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, gli interventi anche di nuova costruzione per attività di pubblica utilità al servizio di una determinata località o territorio, o gli interventi necessari per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate in loco. Non possono comunque essere considerate opere non diversamente localizzabili la realizzazione di nuovi edifici residenziali o di nuovi edifici per attività produttive non ancora insediate in loco.
<b>Organismo edilizio</b>	Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da: spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.); locali e vani tecnici. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
<b>Pareti finestrate e prospicienti</b>	<p>Si definisce finestrata una parete dotata di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano per l'interezza o per una loro parte. Si rilevano almeno tre principali categorie diverse di prospicienza:</p> <p>a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele;</p> <p>b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente;</p> <p>c) edifici prospicienti con pareti ad andamento non lineare, con avanzamenti ed arretramenti diversificati: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano solo le parti delle pareti che rimangono</p>

	<p>all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso.</p> <p>Si definiscono prospicienti finestrate due pareti che, anche in caso una sola sia finestrata, si fronteggino nel modo di cui alle precedenti lettere a), b) e c) interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, dal suo punto più svantaggioso.</p>
<b>Patio</b> <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e/o loggiati su cui si aprono ambienti di uno o più edifici
<b>Piattaforma ecologica</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Impianto di stoccaggio e trattamento dei materiali della raccolta differenziata utilizzato dai servizi di raccolta; da tali piattaforme escono materiali per essere avviati al riciclaggio, al recupero energetico ovvero, limitatamente alle frazioni di scarto, allo stoccaggio definitivo (smaltimento)
<b>Profilo di una costruzione</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	Per profilo di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano
<b>Quota al suolo di una costruzione</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	<p>Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.</p> <p>Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.</p> <p>Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.</p> <p>La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.</p>
<b>Quota massima e quota minima di una costruzione</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	<p>La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione.</p> <p>La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.</p>
<b>Ricovero attrezzi per giardino</b>	Cassette" in struttura prefabbricata, leggera e non stabilmente affissa al suolo, in legno, metallo o materiale plastico
<b>Sagoma e area di sedime fuori ed entro terra</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	<p>La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra.</p> <p>La sagoma è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi, pensiline o cornicioni di gronda inferiori a m 1.40) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che sui piani verticali;</p> <p>In conseguenza sono definiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sagoma fuori terra quale involuppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione;</li> <li>- la sagoma entro terra, quale involuppo dei profili delle parti interrate;</li> <li>- il sedime fuori terra quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la superficie occupata fuori terra quale misura della sua area in mq.;</li> <li>- il sedime entro terra, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la superficie occupata entro terra, quale misura della sua area in mq.</li> </ul>
<b>Sagoma lorda di una costruzione</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	Per sagoma lorda di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili). La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrate o accessorie, ecc.).
<b>Sedime di una costruzione e superficie occupata</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i>	<p>Per sedime di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento.</p> <p>Per superficie occupata si intende la misura in mq. dell'area del sedime.</p>
<b>Serra solare</b>	Spazio chiuso vetrato o parzialmente vetrato, normalmente orientato a sud, separato dall'ambiente esterno mediante pareti e/o coperture e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili, e finalizzato alla riduzione delle dispersioni termiche ed alla captazione della radiazione solare.
<b>Silos</b>	Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole
<b>Soppalco</b> <i>Già definito dalla D.A.L 279/2010</i>	
<b>Stazione ecologia di base</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Piazzola attrezzata con contenitori idonei al conferimento di alcuni materiali della raccolta differenziata; esse sono accessibili in qualsiasi momento.
<b>Stazione ecologica attrezzata</b> <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	Area attrezzata sia con contenitori idonei per la gran parte dei materiali della raccolta differenziata, sia con impianti di base per il primo trattamento di alcuni materiali; esse sono custodite e sono accessibili soltanto in orari prestabiliti.
<b>Superfettazione</b>	Si intende l'aggiunta di elementi e/o spazi non autorizzati, realizzati in epoca e con materiali diversi dall'organismo edilizio principale o che occupano parte dell'area cortiliva originaria quali, ad esempio, tettoie in lamiera, ricoveri per animali, baracche o prefabbricati di qualsiasi genere, chiusure e tamponature precarie ecc.
<b>Tunnel stagionale</b>	Manufatto connesso alla produzione agricola, destinato alla protezione delle colture in particolari periodi dell'anno e costituiti da manufatti leggeri (strutture precarie) non stabilmente ancorati al suolo.
<b>Unità di immobili</b>	Per unità di immobili si intende un insieme di costruzioni e di porzioni di suolo o di corpi idrici, che nei loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, sono significative dal punto di vista funzionale. Sono

	<p>definite come unità composte da un immobile avente un ruolo principale e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale. Fra le unità di immobili, ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie in relazione all'immobile principale:</p> <p>a) le unità edilizie (UE) (o organismo edilizio);</p> <p>b) le unità fondiariae;</p> <p>c) le unità impiantistiche;</p> <p>d) le unità infrastrutturali.</p>
<p><b>Unità impiantistica</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i></p>	<p>Si definisce Unità impiantistica l'unità composta da un impianto, quale immobile principale, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.</p>
<p><b>Unità infrastrutturale</b> <i>Corpo di definizioni Provincia BO</i></p>	<p>Si definisce Unità infrastrutturale l'unità composta da un'infrastruttura o da un insieme di infrastrutture, quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.</p>
<p><b>Unità fondiaria</b> <i>Vedi <a href="#">PTCP</a> art 1.5 delle norme</i></p>	<p>Si definisce Unità fondiaria l'unità costituita, quale immobile principale, da un'area o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica e dalle sue eventuali pertinenze. L'area si intende priva di costruzioni oppure con eventuali costruzioni soprastanti a carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area.</p> <p>Sono ad esempio unità fondiariae:</p> <p>a) le unità fondiariae edificabili, dette anche lotti liberi o lotti ineditati;</p> <p>b) le unità fondiariae edificate, ovvero gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza;</p> <p>c) le unità poderali, o unità fondiariae agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</p>
<p><b>Voliera</b></p>	<p>Strutture precarie (leggere e non affisse al suolo), metalliche o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera</p>



#### **4.3) DEFINIZIONE DI TERMINI IN MATERIA ENERGETICA**

Cfr. [D.A.L. 156/2008](#) e s.m.i.

**APPENDICE 5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA  
(TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE**

## Criteria operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale

### 1. Finalità

- 1.1 La presente appendice al RUE ha lo scopo di fornire i criteri operativi fondamentali per agli approfondimenti sismici da espletarsi nel territorio di competenza amministrativa del Comune, ai sensi della [DAL 112/2007](#) (Regione Emilia-Romagna). I criteri operativi descritti nei seguenti paragrafi, si fondano sugli esiti degli studi di pericolosità sismica elaborati per:
- il Piano Territoriale della Provincia di Bologna (si rimanda ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della “*Variante al PTCP in materia di riduzione del rischio sismico - Adeguamento alla LR 19/2008*”);
  - il PSC elaborato in forma associata dai Comuni dell'Unione Reno Galliera (si rimanda ai contenuti descrittivi della “*Seconda integrazione alla Relazione Geologica*” e ai contenuti cartografici e normativi della successiva “*Variante in materia di rischio sismico: Tavola A – Pericolosità sismica – Tavola sopra comunale delle aree suscettibili di effetti locali*”);
  - il PSC del Comune di Castel Maggiore (si rimanda ai contenuti descrittivi della “*Relazione Geologica – Microzonazione sismica*” e ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della “*Variante in materia di rischio sismico: Pericolosità e Microzonazione sismica*”).
- 1.2 Gli esiti emersi dagli studi sismici nel territorio dell'Unione e comunale, hanno evidenziato la necessità di ulteriori approfondimenti relativamente alla pericolosità sismica locale e in particolare sulle effettive condizioni di liquefacibilità, sulla possibilità di cedimenti post sisma dei sedimenti alluvionali meno profondi poco coesivi. Gli effetti dei recenti terremoti emiliani (eventi del 20 e 29 maggio 2012), rappresentano una inequivocabile conferma della necessità di questi ulteriori approfondimenti sismici. La presente Appendice, può dunque contribuire ad agevolare e migliorare la programmazione delle future indagini che i Professionisti incaricati (Geologi e Progettisti) dovranno adeguatamente prevedere per affrontare le verifiche sismiche.
- 1.3 Occorre evidenziare che il Comune di Castel Maggiore, nell'intento di favorire una progressiva riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici e dei manufatti presenti nel proprio territorio amministrativo, ha inteso di assumere gli esiti degli studi di pericolosità sismica territoriale, anche ai fini del rilascio del permesso di costruire per “interventi diretti significativi”. Ciò comporterà un'ulteriore e più concreta conseguenza applicativa degli studi citati, peraltro in coerenza con la normativa vigente nazionale di riferimento per le costruzioni (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC/2008). Per “interventi diretti significativi” si intendono: nuove costruzioni; ampliamenti superiori al 20% del volume; demolizioni e ricostruzioni; ristrutturazioni edilizie con demolizione e fedele ricostruzione, come già indicato nelle normative sismica del PSC.
- 1.4 Per gli aspetti sismici, le cartografie di riferimento alla scala comunale sono i seguenti documenti:
- *Tavola A – Pericolosità sismica - Tavola sopra comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:25.000)*: la cartografia aggiorna e rielabora su tutto il territorio dell'Unione gli esiti dello studio sismico preliminare e costituisce il riferimento della pericolosità sismica per il territorio esterno al perimetro urbanizzato/urbanizzabile;
  - *Tavole 1 – Pericolosità sismica – Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:5.000)*: la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti degli approfondimenti di pericolosità sismica espletati per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del [PTCP](#). La tavola 1, inoltre, perimetra le zone ove sono necessari gli ulteriori approfondimenti sismici di terzo livello;
  - *Tavole 2 – Microzonazione Sismica semplificata (scala 1:5.000)* la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti dello studio di Microzonazione Sismica semplificata (secondo livello) espletato per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del [PTCP](#).
- 1.5 I criteri operativi descritti nei successivi paragrafi si riferiscono ai seguenti interventi:
- pianificazione operativa e/o attuativa (POC e/o PUA);
  - interventi diretti di competenza autorizzativa comunale.
- 1.6 I seguenti paragrafi forniscono i criteri di base per affrontare gli approfondimenti sismici, ovvero le verifiche quantitative della propensione alla liquefazione dei sedimenti granulari saturi e le verifiche quantitative dei possibili cedimenti post sisma nei sedimenti granulari e poco coesivi, basate sulla pericolosità sismica locale. In questo senso, il paragrafo 2 spiega anche i requisiti minimi (in termini di magnitudo attesa) del “terremoto di riferimento”, da considerarsi come input nelle citate verifiche. La definizione di criteri “standard” applicabili a tutto il territorio comunale di interesse, ha lo scopo di limitare le frequenti discrepanze riscontrate negli studi sismici, che spesso si basano su approcci stocastici di valutazione della pericolosità sismica locale molto eterogenei.

### 2. Il terremoto di riferimento per le verifiche quantitative della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma

- 2.1 I sismi attesi nell'area di studio, con magnitudo tali da innescare effetti di liquefazione, hanno epicentri nell'Appennino Bolognese oppure risultano imputabili alle strutture sepolte del ferrarese. Occorre dunque utilizzare la magnitudo di riferimento del territorio comunale in questione per le verifiche quantitative di liquefazione e dei cedimenti post sisma. La magnitudo di riferimento è desunta dalla

Macrozonazione Sismogenetica più aggiornata del territorio nazionale, a cura dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV), e conosciuta con la sigla <<ZS9>> (2004). In particolare, ci si riferisce alle sorgenti sismogenetiche note, contenute nel database più aggiornato e disponibile: DISS 3.1 (figura 1).

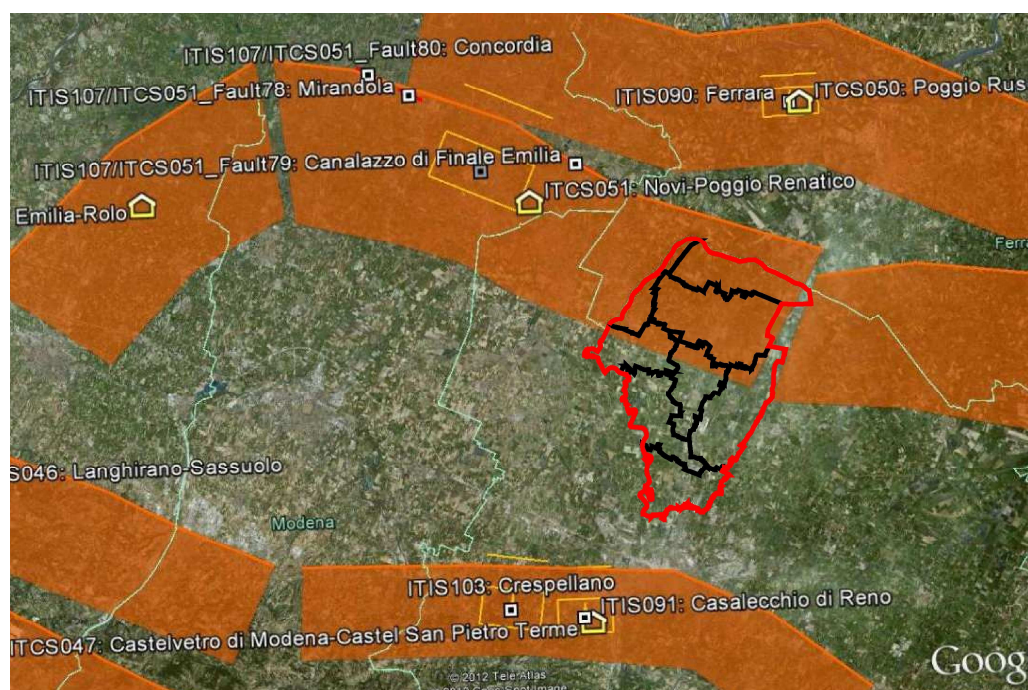


Figura 1 – Territorio dell'Unione Reno-Galliera e distribuzione delle sorgenti sismogenetiche contenute in DISS 3.1 (foto aerea: Google Earth). Le sigle ITCS corrispondono alle "zone" mentre le sigle ITIS corrispondono a "sorgenti" sismogenetiche della banca dati DISS (v. 3.1)

2.2 Il territorio complessivo dell'Unione Reno-Galliera ricade nell'ampia "zona 912", della Zonazione sismogenetica ZS9. Questa zona-sorgente, parallela rispetto all'asse della catena appenninica, è caratterizzata da una sismicità correlabile al fronte compressivo sepolto e più avanzato della struttura appenninica. A tale zona viene attribuita una magnitudo massima  $M = 6,14$ .

2.3 La Banca Dati DISS v.3.1 riporta più nel dettaglio:

- la zona sismogenetica ITCS051 "Novi-Poggio Renatico" (figura 1), che interessa i Comuni più settentrionali dell'Unione Reno - Galliera (Galliera; Pieve di Cento; San Pietro in Casale; Castello d'Argile; San Giorgio di Piano e Bentivoglio) con magnitudo massima attribuita pari a  $M_w = 5,9$ ;
- i Comuni più meridionali dell'Unione Reno - Galliera (Argelato e Castel Maggiore) ricadono invece esternamente a zone sismogenetiche note: in sintesi, sono compresi tra la zona sismogenetica ITCS051 a nord e la zona ITCS047 "Castelvetro di Modena-Castel San Pietro Terme", che interessa più a sud il territorio bolognese appenninico e pedeappenninico (a quest'ultima è attribuita una magnitudo  $M_w = 5,6$ );

2.4 La magnitudo di riferimento, da assumere per le verifiche quantitative di liquefacibilità e dei cedimenti post sisma, deve tenere conto del potenziale sismogenetico locale delle zone desunte dalla Banca Dati DISS v.3.1 (par. 2.3). Considerando le ineludibili approssimazioni dei metodi stocastici di valutazione della pericolosità sismica di base, le verifiche più speditive della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma dovranno prevedere una magnitudo di riferimento che per il Comune di Castel Maggiore risulta pari a  $M_w \geq 5,6$ , da assumersi senza considerare nei calcoli ulteriori relazioni di attenuazione e/o disaggregazione dei dati. Occorre tuttavia rammentare che la magnitudo di riferimento sopra indicata è da considerarsi fondamentale per le analisi di pericolosità "free field", in particolare per le finalità conoscitive di pianificazione e/o per l'attribuzione della "categoria di sottosuolo" (vedi NTC vigenti). Per gli interventi diretti, la magnitudo "di progetto" potrà risultare differente rispetto a quella di riferimento sopra definita, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da costruire e/o degli obiettivi di sicurezza definiti dal Progettista e dunque della probabilità di superamento dello stato limite considerato nel periodo di riferimento del manufatto. Per le analisi relative a progetti di particolare impegno e per manufatti di rilevanza "strategica", è consigliabile riferirsi a quanto indicato nelle Linee Guida del gruppo di lavoro MS 2008, ovvero assumere la magnitudo attribuita dalla zonazione sismogenetica ZS9 e cioè  $M_w = 6,14$ .

### 3. Liquefazione dei sedimenti e cedimenti post sisma: aspetti generali

3.1 La suscettibilità alla liquefazione dei sedimenti rappresenta un effetto molto importante da valutare nelle analisi di pericolosità sismica, anche a piccola scala e in particolare nella pianura alluvionale dove si ha la maggiore concentrazione dell'urbanizzato, sia storico che di previsione. Per liquefazione si intende l'annullamento della resistenza al taglio nei terreni granulari saturi a seguito delle sollecitazioni di taglio cicliche di un sisma: il sedimento può raggiungere una condizione di fluidità pari a quella di un liquido viscoso.

3.2 Il meccanismo di liquefazione è governato da molti fattori e tra questi: caratteristiche dell'impulso sismico; magnitudo  $M > 5,0$ ; densità relativa  $DR < 50-60\%$ ; pressioni di confinamento (non sono riportati casi in letteratura di liquefazione in strati granulari profondi oltre 15-20

metri); fuso granulometrico e sensibilità della componente argillosa; falda superficiale. Si può inoltre affermare che le modalità di stima della liquefazione del sedimento sono generalmente dettate dalla relazione tra profondità e potenza dello strato.

- 3.3 In condizioni di sisma, vi possono anche essere effetti di "riordino" dei sedimenti, con possibilità di cedimenti significativi e che possono coinvolgere sia i depositi granulari poco addensati e recenti (olocenici), sia i sedimenti fini poco coesivi. Nell'ultimo decennio sono state elaborate procedure di stima delle potenziali deformazioni post sisma anche nei sedimenti fini (limi e argille a comportamento "non drenato") provocate da perdite di resistenza. Quest'ultimo fenomeno è noto con il termine "cyclic softening" (Idriss & Boulanger, 2004-2007-2008).
- 3.4 La possibilità di ottenere informazioni sulla effettiva propensione alla liquefazione di un intervallo sedimentario e la loro attendibilità, risulta fortemente condizionata dall'attrezzatura adottata per effettuare le indagini: in questo senso è indispensabile adottare strumenti d'indagine standard, dotati del massimo grado di definizione, di precisione e di comparazione tra le misure ottenute. La propensione alla liquefazione e a cedimenti indotti da sisma, si possono valutare sulla base di prove penetrometriche statiche e/o dinamiche: CPTU; CPTE; SCPT; CPT; SPT. Il vantaggio dell'uso delle penetrometrie, in particolare di quelle statiche, è ovviamente legato alla relativa economicità e, soprattutto, alla possibilità di avere profili continui con la profondità e di avere informazioni dettagliate anche sulla stratigrafia. È così possibile una prima ricostruzione delle strutture sepolte granulari e delle relative tessiture, eventualmente presenti nell'area di studio: l'esito tessiturale è una fondamentale informazione per una prima valutazione del potenziale di liquefacibilità e per la preliminare caratterizzazione meccanica dei sedimenti.
- 3.5 Le prove penetrometriche CPTE/CPTU consentono di espletare analisi quantitative, sufficientemente raffinate, della liquefacibilità dei sedimenti attraversati sulla base della nota stima del coefficiente di sicurezza  $F_s = CRR/CSR$ , ovvero del rapporto tra la resistenza tangenziale alla liquefazione del sedimento (Cyclic Resistance Ratio – CRR) e la tensione tangenziale ciclica (Cyclic Stress Ratio – CSR). Tra le principali relazioni di calcolo del  $F_s$  si possono rammentare quelle di Idriss & Boulanger (2004; 2007-2008), Robertson & Wride (1998). Si segnala, inoltre, che il metodo di Robertson & Wride (1998) è stato recentemente aggiornato dallo stesso Robertson (2009; 2010)<sup>27</sup> per la valutazione della liquefazione e delle condizioni di "cyclic softening" dei sedimenti poco coesivi, sulla base dei concetti descritti da Boulanger & Idriss (2004; 2007), verificati da casi storici recenti (terremoti di Loma Prieta, Chi-Chi, Kocaeli). L'Approccio originale di Robertson & Wride è stato dunque esteso per includere anche i terreni argillosi poco coesivi e a comportamento simile a quelli argillosi ("clay-like-soil").

È inoltre possibile applicare ai metodi di calcolo del fattore di sicurezza  $F_s$  un indice rappresentativo del rischio di liquefazione (Iwasaki et. Al., 1978; Iwasaki 1982) definito come "Indice del Potenziale di Liquefazione" e calcolato fino alla profondità di 20 metri.

- 3.6 Occorre specificare che per le verifiche quantitative della liquefazione basate sul coefficiente di sicurezza  $F_s = CRR/CSR$  da penetrometrie, non è corretto basarsi su esiti di prove statiche a punta meccanica CPT, ma devono essere utilizzati dati da prove CPTE/CPTU. Le prove CPT sono state considerate "standard" dall'ASTM americana al pari di quella con puntale elettrico (CPTE), ma ben distinte come caratteristiche di prova e attrezzatura. Occorre segnalare che la commissione internazionale ISSMFE ha definito standard solamente la punta elettrica, mentre le raccomandazioni<sup>28</sup> di riferimento italiane AGI (pubblicate nel 1977) considerano entrambe le prove, peraltro senza definire quale delle due prove sia standard. Ciò ha creato, soprattutto nel nostro Paese, confusione riguardo le procedure di stima dei parametri meccanici e riguardo le procedure di verifica della liquefacibilità, considerando impropriamente le prove CPT al pari di quelle CPTE/CPTU. Ne consegue che gli esiti e le interpretazioni derivate da prove CPT possono risultare non attendibili. Ciò è da imputare soprattutto alla differente geometria delle due punte (figura 2): i valori misurati non si equivalgono perfettamente per quanto riguarda la resistenza della punta e differiscono sensibilmente negli esiti di resistenza laterale per l'adesione terreno-manicotto in funzione delle tessiture sedimentarie attraversate.

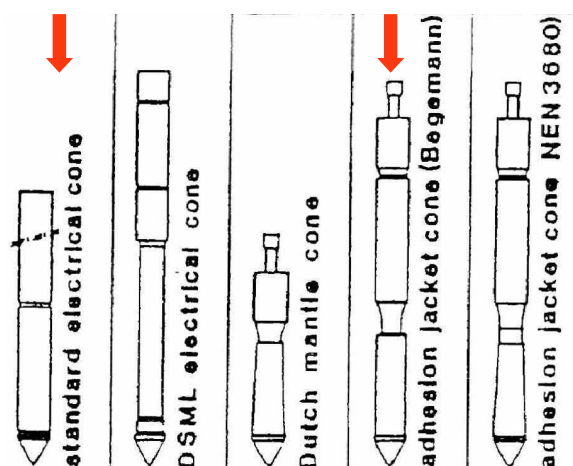


Figura 2 – Confronto tra la punta elettrica standard e la punta meccanica standard (indicate con la freccia rossa). Le resistenze alla punta  $q_c$  non si equivalgono perfettamente (nella punta meccanica occorre considerare la componente dell'attrito lungo il mantello di protezione sopra il cono), mentre le resistenze laterale  $f_s$  risultano molto diverse per l'adesione terreno-manicotto (nella punta meccanica si misura una componente di resistenza alla base – di rifluimento – dovuta al raccordo nell'estremità inferiore del manicotto; nella punta elettrica la

<sup>27</sup> P.K. Robertson, 2009. "Performance based earthquake design using the CPT", Keynote Lecture, International Conference on Performance-based Design in Earthquake Geotechnical Engineering - from case history to practice, ISTokyo, June 2009.

Robertson, P.K. and Lisheng, S., 2010, "Estimation of seismic compression in dry soils using the CPT" FIFTH INTERNATIONAL CONFERENCE ON RECENT ADVANCES IN GEOTECHNICAL EARTHQUAKE ENGINEERING AND SOIL DYNAMICS, Symposium in honor of professor I. M. Idriss, San Diego, CA.

<sup>28</sup> Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche (AGI, 1977).

cella di misura è invece nella stessa punta).

#### 4. Liquefazione dei sedimenti e cedimenti post sisma: criteri operativi per interventi di pianificazione (POC e/o PUA)

4.1 Per gli ambiti di PSC interessati da successivi strumenti di pianificazione operativa e/o attuativa e che ricadono in aree suscettibili di liquefazione e/o cedimenti post sisma (vedi "Tavola 1 - Pericolosità sismica - Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali" alla scala 1:5.000), sono richiesti approfondimenti di terzo livello intese come verifiche quantitative della liquefacibilità, dei cedimenti post sisma e della modellazione numerica della risposta sismica locale, in coerenza con i contenuti della [DAL n.112/2007](#).

4.2 Le analisi di quantificazione della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma potranno espletarsi secondo un primo approccio speditivo, basato sugli esiti di prove penetrometriche statiche elettriche (CPTE) spinte fino a 20 metri di profondità, meglio se con piezocono (CPTU). Gli esiti delle prove consentiranno la stima del citato rapporto CRR/CSR e la stima dell'Indice del "Potenziale di Liquefazione". Per le verifiche si dovranno utilizzare i seguenti parametri sismici di riferimento:

- il terremoto di progetto quantificato in termini di magnitudo, come descritto più ampiamente nel par. 2 di questa Appendice;
- l'accelerazione massima orizzontale al suolo ( $a_{max}$  suolo) definita dagli esiti dello studio di MZS. La  $a_{max}$  al suolo è calcolata sulla base della  $a_{ref}$  attribuita al Comune dalla [DAL n.112/2007](#) (vedi tabella 1), moltiplicata per il Fattore di Amplificazione FA (Pga) che caratterizza l'area di interesse; FA (Pga) è ricavato dalla microzonazione sismica di secondo livello, così come individuato sulla "Tavola 2 - Microzonazione Sismica semplificata" alla scala 1:5.000 del Comune. Il FA (Pga) deve essere anche ricavato dagli esiti della modellazione numerica di risposta sismica locale ai sensi della [DAL n.112/2007](#): in tal caso sarà cura del Professionista scegliere l'esito di FA più veritiero per l'area studiata, peraltro consigliando in questa sede di utilizzare il dato più cautelativo. Occorre inoltre evidenziare che la  $a_{max}$  al suolo è un indicatore della "pericolosità di base" di un sito, determinata dalla normativa di riferimento vigente (nel nostro caso: [DAL n.112/2007](#)) ed è presumibile che tale valore possa essere soggetto a variazioni in funzione di possibili aggiornamenti della pericolosità sismica a scala nazionale e/o regionale.

COMUNI	$a_{ref}$ ATTRIBUITA AL COMUNE (DAL 112/2007)
Castel Maggiore	0,166g
Argelato Bentivoglio San Giorgio di Piano	0,161g
Castello d'Argile Pieve di Cento San Pietro in Casale	0,158g
Galliera	0,156g

Tabella 1 - Valori di  $a_{ref}$  per i Comuni dell'Unione Reno-Galliera (attribuiti dalla DAL 112/2007)

4.3 Qualora gli esiti speditivi ricavati dalle prove CPTE/CPTU riscontrassero intervalli liquefacibili e/o cedimenti post sisma significativi, con effetti non trascurabili in superficie o alle quote di incastro delle possibili fondazioni di progetto, si potrà procedere con ulteriori verifiche più approfondite, quali:

- prelievo di campioni di sedimenti negli intervalli più critici interessati da potenziale liquefazione, per effettuare specifiche prove geotecniche di laboratorio (es. prove triassiali cicliche) necessarie per la valutazione delle resistenze alla liquefazione (CRR) dello strato/intervallo in questione;
- prelievo di campioni di sedimenti fini a bassa coesione, negli intervalli interessati da potenziale perdite di resistenza ("cyclic softening") e da cedimenti, per effettuare specifiche analisi di laboratorio (contenuto d'acqua; limiti di Atterberg; prove di taglio in condizioni non drenate; prove edometriche, ecc.).

4.4 L'accertamento della propensione alla liquefazione/addensamento e/o l'accertamento di cedimenti post sisma significativi in condizioni "free field" (obbiettivo fondamentale delle analisi di terzo livello, affrontate nelle fasi di pianificazione comunale), impone che per le aree interessate da tali effetti, ogni eventuale intervento edificatorio sia valutato sulla base di ulteriori indagini e analisi da espletarsi nelle successive fasi di progettazione. Tali indagini e analisi, dovranno infatti consentire la valutazione dell'ammissibilità della nuova edificazione in termini di interazione terreno-fondazioni, sulla base degli aspetti progettuali e delle caratteristiche prestazionali dei futuri manufatti, così come definiscono le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC/2008) vigenti.

#### 5. Liquefazione dei sedimenti e cedimenti post sisma: criteri operativi per gli interventi diretti

5.1 I riferimenti normativi per gli interventi diretti sono dettati dal vigente Decreto Ministeriale recante le "Norme Tecniche per le Costruzioni" (NTC/2008) e dalle relative Istruzioni Applicative: le NTC/2008 raccolgono in forma unitaria le norme che disciplinano la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni al fine di garantire, per stabiliti livelli di sicurezza, la pubblica incolumità. A tal fine, le NTC/2008 forniscono le indicazioni inerenti le procedure di calcolo, le procedure di verifica delle strutture, le regole di progettazione ed esecuzione in funzione del criterio prestazionale.

5.2 L'azione sismica da valutare ai sensi delle vigenti NTC/2008 non si riferisce più a una zona territorialmente coincidente con il territorio amministrativo e ad un'unica forma spettrale (vedi [DAL n.112/2007](#), di riferimento per le fasi progettuali di pianificazione), con un tempo di ritorno (TR) del sisma prefissato e uguale per tutte le costruzioni, ma si riferisce ora al contesto "sito specifico" e alle caratteristiche prestazionali delle costruzioni interessate. L'azione sismica ai sensi delle NTC/2008 viene dunque valutata sulla base della "risposta sismica locale", ossia considerando gli effetti stratigrafici e topografici del sito. Gli effetti della risposta sismica locale possono essere valutati con metodi semplificati oppure eseguendo specifiche analisi di approfondimento. Peraltro, le NTC/2008 vigenti impongono che gli approfondimenti della risposta sismica locale siano d'obbligo per particolari condizioni di sottosuolo, che nell'ambito di pianura alluvionale possono essere riconducibili a:

- <<depositi di terreni caratterizzati da valori di  $V_{s30} < 100$  m/s (oppure  $10 < c_{u30} < 20$  kPa) che includono uno strato di almeno 8 m di terreni a grana fina di bassa consistenza, oppure che includono almeno 3 m di torba o di argille altamente organiche (categoria di sottosuolo "S1")>>;
- <<depositi di terreni suscettibili di liquefazione, di argille sensitive o qualsiasi altra categoria di sottosuolo non classificabile nei tipi precedenti (categoria di sottosuolo "S2")>>.

5.3 Le NTC 2008 impongono per sottosuoli riconducibili alle categorie speciali "S1" e "S2", la predisposizione di specifiche analisi per la definizione delle azioni sismiche, elaborando modelli numerici di risposta sismica locale mediante l'uso di accelerogrammi le cui caratteristiche sono dettate dalle Norme Tecniche a cui si rimanda.

5.4 Il Comune di Castel Maggiore, nell'intento di favorire una progressiva riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici e dei manufatti presenti nel proprio territorio amministrativo, assume come riferimento, ai fini del rilascio del permesso di costruzione degli "interventi diretti significativi" (riportati nel par. 1.3), gli esiti degli studi di pericolosità sismica elaborati alla scala territoriale comunale e sovra comunale e in particolare si dovranno considerare le seguenti cartografie:

- Tavola 1 - "Pericolosità sismica - Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali" alla scala 1:5.000 (riferimento per le aree urbanizzate e urbanizzabili del Comune);
- Tavola A – Pericolosità sismica – Tavola sovra comunale delle aree suscettibili di effetti locali alla scala 1:25.000 (riferimento per tutte le altre aree comunali non interessate dagli approfondimenti sismici riportati nella Tavola 1).

5.5 Per interventi diretti significativi, ricadenti nelle seguenti aree omogenee:

- Tavola 1 → <<III - liquefazione poco probabile>>
- Tavola A → <<L1 - Sabbie prevalenti potenziali>> e/o <<Aree caratterizzate da propensione alla liquefazione/addensamento>>

si devono prevedere indagini geognostiche finalizzate all'accertamento o meno della propensione alla liquefazione/addensamento e a cedimenti post sisma, sulla base delle caratteristiche tessiture e geotecniche riscontrate nei sedimenti investigati. In tal senso, si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche (CPT), meglio se con puntale elettrico e con piezocono (CPTE/CPTU) da spingersi fino a 20 metri di profondità, in numero adeguato all'impegno progettuale del manufatto previsto, all'ampiezza dell'area di progetto e alla sua complessità geologica (in coerenza con le già citate raccomandazioni AGI, 1977). Gli esiti di queste indagini comporteranno o meno l'inserimento dell'area di intervento nelle categorie speciali di sottosuolo riportate nelle NTC/2008 (S1; S2) e, conseguentemente, di procedere con approfondimenti sismici secondo quanto indicato anche nei successivi paragrafi.

5.6 Per interventi diretti significativi, ricadenti nelle seguenti aree omogenee già interessate da analisi di approfondimento sismico (Piano Strutturale alla scala comunale) riportate nelle Tavola 1:

<<I - Possibilità di liquefazione e di cedimenti significativi>>

<<II - Possibilità di liquefazione con cedimenti, tessiture e spessore da controllare>>

sono richiesti approfondimenti in termini di verifiche quantitative della liquefacibilità, dei cedimenti post sisma e della risposta sismica (con modellazione numerica). Tutto ciò in coerenza con i contenuti delle citate Norme Tecniche per le Costruzioni, in quanto tali aree omogenee sono da considerarsi ineludibilmente attribuibili alle categorie di sottosuolo classificabili come "S1" oppure "S2".

In queste aree, si potranno eseguire prove penetrometriche statiche elettriche (CPTE) spinte fino a 20 metri di profondità, meglio se con piezocono (CPTU), per espletare le analisi più speditive, con prove penetrometriche, come già indicato nei precedenti par. 3.4, 3.5 e 3.6. Il numero delle prove CPTE/CPTU dovrà risultare commisurato all'impegno progettuale del manufatto previsto, all'ampiezza dell'area di progetto e alla sua complessità geologica. Gli esiti delle prove CPTE/CPTU consentiranno la stima del citato rapporto  $FS=CRR/CSR$  e la stima dell'Indice del "Potenziale di Liquefazione" (par. 3.5). Per le verifiche si dovranno utilizzare i seguenti parametri sismici di riferimento:

- il terremoto di progetto quantificato in termini di magnitudo. In tal senso, nelle NTC/2008 non vi sono specifici riferimenti e per la sua stima si si rimanda a quanto già riportato nell'art. 2.4. Occorre precisare che tutti i metodi di calcolo del rapporto  $FS=CRR/CSR$  si basano su relazioni empiriche con magnitudo di riferimento pari a  $M = 7,5$ : per questo motivo, occorrerà applicare un fattore di correzione per la magnitudo del sito in analisi (MSF), raccomandando l'utilizzo dell'approccio NCEER<sup>29</sup> valido per terremoti di  $M \leq 7,5$  (figura 3);

<sup>29</sup> National Center for Earthquake Engineering Research.

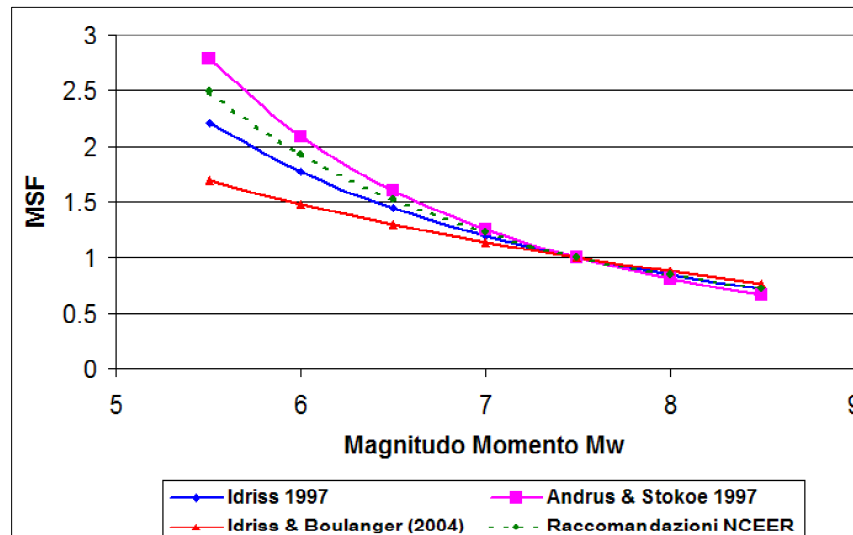


Figura 3 – Fattore di scala per la magnitudo (MSF) secondo vari Autori

- l'accelerazione massima orizzontale al suolo ( $a_{max}$ ) ricavata dall'analisi accurata di risposta sismica locale mediante accelerogrammi di progetto, correttamente commisurati alla pericolosità sismica del sito, alla strategia di progettazione e al grado di protezione definiti dal Progettista (vedi anche l'art. 2.4). In questo senso, si rammenta che la l'amplificazione stratigrafica è intesa come rapporto dell' $a_{max}$  suolo rispetto all' $a_{ref}$  (accelerazione tangenziale sismica nel bedrock "rigido" di riferimento) e che anche la  $a_{ref}$  è da definirsi in funzione della probabilità di superamento dello stato limite SLV nel periodo di riferimento del manufatto (10% o ulteriormente ridotto in funzione degli obiettivi di sicurezza).
- 5.7 Se le prove CPTE/CPTU riscontrassero intervalli liquefacibili e/o cedimenti post sisma significativi, con effetti non trascurabili in superficie e/o alle quote di incastro delle possibili fondazioni di progetto, si potrà procedere a verifiche più approfondite, e in particolare:
- prelievo di campioni di sedimenti negli intervalli più critici interessati da potenziale liquefazione e/o deformazioni (cedimenti), per effettuare specifiche prove geotecniche di laboratorio (es. prove triassiali cicliche), necessarie per la valutazione delle resistenze cicliche alla liquefazione (CRR) dello strato in questione;
  - prelievo di campioni di sedimenti fini a bassa coesione, negli intervalli interessati da potenziale perdite di resistenza ("cyclic softening") e deformazioni (cedimenti), per effettuare specifiche analisi di laboratorio (contenuto d'acqua; limiti di Atterberg; prove di taglio in condizioni non drenate, prove edometriche, ecc.).
- 5.8 L'accertamento della propensione alla liquefazione/addensamento e/o l'accertamento di cedimenti post sisma significativi in condizioni "free field", impone verifiche più accurate che tengano conto delle caratteristiche progettuali da prevedere (tipologia, geometria e quote di incastro delle fondazioni; sovrappressioni; ecc.). In particolare, tali analisi dovranno consentire la valutazione dell'ammissibilità della nuova edificazione in termini di interazione terreno-fondazioni, sulla base degli aspetti progettuali e delle caratteristiche prestazionali dei futuri manufatti, in coerenza con le NTC vigenti