



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 12/2020 *(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)*

Relazione - Normativa

Elaborato n. 1

Sindaco
Belinda Gottardi

Segretario Comunale
Dott.ssa Monica Tardella

Assessore
Raimondo Boccia

Adozione:
Approvazione:

delib. C.C. n. del
delib. C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioi

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri (redazione della variante, responsabile)

Arch. Claudia Lodi

PREMESSA

Il Comune di Casel Maggiore è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 4, di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 5.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 1/2011 approvata con delibera consiliare n. 23 del 06/06/2012

Variante n. 3/2012 approvata con delibera consiliare n. 37 del 26/06/2013

Variante n. 4/2014 approvata con delibera consiliare n. 47 del 30/07/2014

Variante n. 5/2014 approvata con delibera consiliare n. 12 del 29/03/2018

Variante n. 6/2016 approvata con delibera consiliare n. 10 del 28/02/2017

Variante n. 7/2016 approvata con delibera consiliare n. 3 del 31/01/2018

Variante n. 8/2016 adottata con delibera consiliare n. 55 del 20/12/2016

Variante n. 9/2017 approvata con delibera consiliare n. 13 del 29/03/2018

Variante n. 10/2018 approvata con delibera consiliare n. 66 del 31/10/2018

Variante n. 11/2019 approvata con delibera consiliare n. 44 del 25/09/2019

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni normative che vengono proposte per incrementare i livelli di qualità del tessuto edificato e per rimuovere alcune incoerenze della pianificazione emerse, che non incidono comunque sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1 - Modifica della disciplina per gli Ambiti Urbani Consolidati AUC-C e AUC-D, relativamente al limite di superficie coperta;

ARGOMENTO N. 2 - Modifica della disciplina delle dotazioni territoriali.

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci normativi e con l'individuazione della parti aggiunte **in grassetto sottolineato** e le parti cassate con ~~barratura orizzontale~~.

ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

Si premette che in data 1/1/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi dell'art. 3 comma 5 della sopracitata L.R. 24/2017 “i Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l'iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n.20 del 2000, ferma restando l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo”.

Per l'approvazione della presente Variante si può procedere, pertanto, ai sensi della previgente L.R. 20/2000.

La Variante in oggetto rientra nella fattispecie di cui all'art. 33, della L.R. 20/2000 e s.m.e i., per cui le procedure di approvazione sono così riassunte:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- deposito presso la sede comunale degli elaborati di variante per 60 giorni con avviso sul sito web del Comune, nonché contestuale trasmissione, per il parere di competenza, all'ARPAE ed alla AUSL ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- pubblicazione dell'avviso di deposito sul sito web ed all'albo pretorio del comune;
- approvazione della variante con delibera consiliare, previa controdeduzione alle eventuali osservazioni ed ai pareri degli enti;
- trasmissione alla Città metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme, e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio e, da parte della Regione, sul BURER.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione –Normativa – Stralci cartografici;
- Elab. 2 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli;

ARGOMENTO N. 1

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

L'art. 25 del RUE disciplina gli ambiti AUC-C, definendoli come "Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica". Tali ambiti, secondo le considerazioni effettuate nella compilazione dello strumento, sono *"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. (...) 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"*.

L'art. 26 del RUE disciplina gli ambiti AUC-D, definendoli come "Ambiti urbani consolidati di centralità urbana". Tali ambiti, secondo le considerazioni effettuate nella compilazione dello strumento, *"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)"*.

La normativa attualmente vigente per entrambi gli ambiti prevede:

- un'articolata disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti;
- interventi di reimpianto edilizio mediante demolizione e ricostruzione;
- la possibilità di edificare anche le aree libere

L'indice fondiario massimo attribuito all'ambito è di 0,50 mq/mq, recante quindi la possibilità di un'edificazione semiintensiva.

L'amministrazione comunale intende contemperare gli elementi di densificazione del

tessuto edificato esistente con gli obiettivi di qualificazione del tessuto insediativo, nel perseguimento delle finalità declinate, tra l'altro, dalla LR 24/2017.

In particolare, l'obiettivo del comune è quello di consentire un'ampia gamma di interventi qualificanti sul costruito, e favorire la densificazione del consolidato, senza al contempo sacrificare le idonee dilatazioni e spazi aperti nei tessuti edificati, che spesso ne risultano privi soprattutto nelle porzioni più risalenti. Questo in quanto le cesure dell'edificato, spesso dotate di giardini e di porzioni alberate, concorrono alla qualità dell'ambiente costruito e costituiscono l'idonea contestualizzazione urbanistica e ambientale di interventi anche a densità ragguardevole.

A queste considerazioni si aggiunge l'obiettivo di incrementare il controllo progettuale (non quindi solo numerico e parametrico) sullo spazio pubblico e sull'ambiente urbano da parte del comune ogniqualvolta gli interventi edilizi privati, non mediati da strumento urbanistico preventivo quali quelli consentiti sugli ambiti AUC-C e AUC-D, risultino particolarmente significativi.

Non appare quindi, ad oggi, idonea la previsione vigente, che consente per così dire automaticamente l'edificazione con indice U_f di 0.50, delle porzioni libere di questi ambiti e negli interventi di reimpianto.

In questa cornice strategica si collocano d'altra parte gli obiettivi di reperimento di idonee aree per dotazioni territoriali, anche mediante le specifiche incentivazioni di cui alla delibera comunale di recepimento della nuova disciplina del contributo di costruzione (DCC n. 45 del 25.9.2019, allegato 2, par. 1.4.1) e mediante la piena attuazione dell'art. 37 del RUE.

Si prospettano le seguenti linee di modifica normativa:

1. La densificazione e compattazione dell'insediamento devono essere ricercate in verticale, mediante l'edificazione su sedimi non più ampi di quelli esistenti, mentre possono essere raggiunte altezze maggiori.
2. Il controllo progettuale per gli interventi più significativi deve essere garantito anche sotto l'aspetto qualitativo, mediante la ricerca tecnica e la negoziazione condotte dal comune di concerto col privato, nell'ambito di una cornice ben definita, i cui esiti siano sottoposti al vaglio consiliare, come previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2001 per i permessi di costruire convenzionati.

Proposta di variante

I contenuti del presente argomento di variante sono:

1. Eliminazione della possibilità generalizzata di edificare su aree libere all'interno degli ambiti AUC-C e AUC-D;
2. Definizione del limite massimo della superficie coperta, computata sulla base dello stato di fatto del lotto e quindi tenendo conto delle aree di cessione per dotazioni territoriali, ponendolo uguale alla quantità di superficie coperta esistente.
3. Possibilità, con riferimento ad entrambe le casistiche sopra riportate, di procedere mediante permessi di costruire convenzionati, qualora il comune riscontri la possibilità di raggiungere, mediante l'intervento edilizio e la convenzione, rilevanti obiettivi di qualità (tra cui: significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato, cessione di aree aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37, risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali), e in presenza di idonee condizioni al contorno.
4. Riorganizzazione della disciplina dell'incentivazione al contenimento dei consumi energetici, eliminando riferimenti normativi obsoleti (dato anche il continuo rapido aggiornamento delle regole tecniche) e costituendo un riferimento "mobile", ossia idoneo a valutare le prestazioni energetiche di progetto, e le relative incentivazioni edilizie, alla luce della disciplina in vigore al momento della formazione del titolo abilitativo.
5. Sistemizzazione del ricorso al permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2001, ogniqualvolta si riscontrino condizioni tali da richiedere una valutazione puntuale degli obiettivi di qualità urbana da perseguire, in ragione delle svariate tematiche progettuali da affrontare.
6. Coordinamento della disciplina dei manufatti pertinenziali con le più recenti disposizioni regolamentari.
7. Adeguamenti normativi minori.

Stralcio normativo

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)	=	- Per i lotti edificati SU = SU esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50 - Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq <u>esprimibile solo nei casi disciplinati da permesso di costruire convenzionato, come di seguito disposto.</u> <i>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 Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,50 mq/mq</i> - 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.
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD <u>(1 - interventi su edifici esistenti)</u> - 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: - devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali - 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. - in tutti gli Ambiti AUC-C è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU <u>di fabbricati esistenti</u>; 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. - In tutti gli Ambiti AUC-C sono ammesse nuove costruzioni per dotare le

	unità abitative (esistenti e 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. - <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 - <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. <u>(2 – interventi di reimpianto)</u> - <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>: - 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, <u>da un minimo del 10% fino al massimo del 30% in più, in funzione delle prestazioni energetiche di progetto</u>, purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore <u>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.</u> <i>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:</i> — <i>ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";</i> — <i>ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";</i> — <i>ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+".</i> <i>Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</i> <i>Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo di un piano.</i> <i>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</i> <i>La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.</i>
--	---

		- interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq. <u>a parità di altezza. E' possibile aumentare di un piano l'edificio (rispetto allo stato di fatto) da ricostruire.</u> <u>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</u> <u>-interventi di nuova costruzione sui lotti liberi; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme.</u> <u>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).</u> <u>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 obiettivi di qualità (tra cui: significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato, cessione di aree aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37, risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali), e in presenza di idonee condizioni al contorno, tra cui adeguati distacchi tra edifici. Alle medesime condizioni il permesso di costruire convenzionato può prevedere l'incremento dell'altezza massima dai 16 m sotto riportati fino ad un massimo di 20 m.</u> - 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. <u>È fatta comunque salva la disciplina degli interventi pertinenziali di cui al Glossario dell'edilizia libera (DM 2.3.2018) e delle specificazioni regolamentari comunali in materia, che prevalgono su questo disposto.</u>
Modalità di attuazione	=	Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto <u>ai sensi del presente articolo, dell'art. 37, dalle schede di intervento o da condizioni particolari che necessitino di definizione negoziale puntuale.</u>
Usi	=	- UA1 - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC18, UC19, UC22, UC23, UC26, UC27 - 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 - US1 Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli Artt. 37 e 38 successivi.
Parametri	=	Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-C: - <u>parcheggi privati P3, parcheggi pubblici P1 e verde pubblico</u> nella

	misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100 <u>in caso di interventi su edifici esistenti. In caso di interventi di reimpianto l'altezza massima è di 16 m.</u> <i>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; m. 16,00 nei lotti che risultano liberi ai sensi della definizione riportata al paragrafo precedente (C.ed.max);</i> - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = <u>uguale all'esistente (computato sulla base del lotto di partenza)</u> b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto alla situazione esistente; - <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; - <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; - <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. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <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; - <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; - <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) 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.
Prescrizioni particolari per l'Ambito AUC-C1 "al Castello"	=	Nell'Ambito AUC-C1 localizzato al Castello, sono ammessi i seguenti interventi: - 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 sopradefinita), con la dotazione dei relativi parcheggi pertinenziali. - 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. - 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). - 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 "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
--	---

(...)

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	=	- Per i lotti edificati SU = SU esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50 - Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq <u>esprimibile solo nei casi disciplinati da permesso di costruire convenzionato, come di seguito disposto.</u> <i>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 Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,50 mq/mq</i>
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD <u>(1 - interventi su edifici esistenti)</u> - 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: - devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali - 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. - in tutti gli Ambiti AUC-D è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU <u>di fabbricati esistenti</u>; 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. - in tutti gli Ambiti AUC-D sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti e 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. - <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. - <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. <u>(2 – interventi di reimpianto)</u> - <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>: - 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, <u>da un minimo del 10% fino al massimo del 30% in più, in funzione delle prestazioni energetiche di progetto</u>, purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore <u>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.</u> <i>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:</i> — <i>ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";</i> — <i>ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";</i> — <i>ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+";</i> <i>Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli</i>
--	--

		edifici” da presentare secondo le disposizioni di legge. Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo di un piano. Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori. - interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq. a parità di altezza. E' possibile aumentare di un piano l'edificio (rispetto allo stato di fatto) da ricostruire. Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. -interventi di nuova costruzione sui lotti liberi; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme. <u>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).</u> <u>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 obiettivi di qualità (tra cui: significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato, cessione di aree aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37, risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali), e in presenza di idonee condizioni al contorno, tra cui adeguati distacchi tra edifici. Alle medesime condizioni il permesso di costruire convenzionato può prevedere l'incremento dell'altezza massima dai 16 m sotto riportati fino ad un massimo di 20 m.</u> - 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. <u>È fatta comunque salva la disciplina degli interventi pertinenziali di cui al Glossario dell'edilizia libera (DM 2.3.2018) e delle specificazioni regolamentari comunali in materia, che prevalgono su questo disposto.</u>
Modalità di attuazione	=	<u>Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto ai sensi del presente articolo, dell'art. 37, dalle schede di intervento o da condizioni particolari che necessitino di definizione negoziale puntuale.</u>
Usi	=	- UA1, UA2 - UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27 - 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

	- UL1 - US1, US2, US4 US8 Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.
Parametri	Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-D: - <u>parcheggi privati P3, verde pubblico e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <u>verde pubblico: 18 mq ogni 33 mq di SU (da monetizzare)</u> - <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. <i>in caso di D con RI; altezza diverse nei casi di incremento di SU dove previsto ed alle condizioni descritte al paragrafo "interventi ammessi" precedente; m. 16,00 nei lotti che risultano liberi ai sensi della definizione riportata al paragrafo precedente (C.ed.max);</i> - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = uguale all'esistente (computato sulla base del lotto di partenza) b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente; - <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; - <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; - <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.

	- Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <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; - <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; - <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). 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.
--	--

(...)

ARGOMENTO N. 2

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Le competenti strutture comunali hanno rilevato che l'art. 37 del RUE necessita di tre rettifiche marginali.

La prima è relativa alla quantificazione del prelievo di aree per dotazioni territoriali previsto per gli usi produttivi, con riferimento alle aree per verde pubblico. Assumendo come riferimento la costante disciplina regionale (LR 20/2000 allegato, art. A-24 c.1 lett. c); LR 24/2017 art. 35 c. 3 lett. c)), si ravvisa che le aree per dotazioni territoriali in ambito produttivo sono necessarie nella misura:

- del 5% della superficie destinata all'insediamento, per parcheggi;
- del 10% della superficie destinata all'insediamento, per aree a verde.

Dovendo ragionevolmente ricondurre tale schema di calcolo, disposto per quantificare gli "standard" nella pianificazione delle aree, ad uno schema idoneo a disciplinare gli "standard" per gli interventi diretti, è opportuno ipotizzare un indice territoriale edificatorio medio di $U_t 0.50 \text{ mq/mq di } S_U$, che corrisponde ragionevolmente alle densità presenti e previste dal RUE vigente, tenendo conto della presenza delle aree per urbanizzazione primaria (strade).

Dividendo quindi i parametri di standard sopra riportati per l'indice U_t , al fine di convertire gli standard per mq di S_t agli standard per mq di S_U , otteniamo:

$5\% (\text{mq parcheggio} / \text{mq } S_t) / 0,50 (\text{mq } S_U / \text{mq } S_t) = 0,05/0,50 = 0,10 = 10/100 \text{ mq parcheggio} / \text{mq } S_U$, valore coerente con il vigente art. 37.

$10\% (\text{mq verde pubblico} / \text{mq } S_t) / 0,50 (\text{mq } S_U / \text{mq } S_t) = 0,10/0,50 = 0,20 = 20/100 \text{ mq verde pubblico} / \text{mq } S_U$, valore non coerente e inferiore ai $60/100 \text{ mq/mq}$ del vigente RUE.

Si ritiene di ricondurre il parametro ai calcoli sopra riportati.

La seconda modifica è l'adeguamento dell'art. 37 alla disciplina degli ambiti AUC-C e AUC-D rinnovata dalla presente variante. In particolare, perde ogni rilievo la disciplina dell'intervento su aree libere senza previo permesso di costruire convenzionato.

La terza modifica necessaria è relativa a indicare, con maggior genericità, l'organo

competente all'approvazione del progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 37. Tale atto infatti, qualora necessario alla sola organizzazione di obblighi già previsti dal RUE, può essere di competenza di giunta, mentre se assume i contenuti del permesso di costruire convenzionato è di competenza consiliare ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001.

Proposta di variante

1. Si porta a 20/100 il prelievo di aree per dotazioni di verde negli interventi produttivi.
2. Si coordina il testo con i nuovi disposti degli artt. 25 e 26.
3. Si corregge il riferimento all'organo deputato all'approvazione.

Stralcio normativo

Art. 37 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi

(omissis ...)

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. ~~nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi situati in un contesto saturo, il reperimento di parcheggi pubblici è obbligatorio qualora la dotazione dovuta raggiunga il limite inferiore di cui al punto 2 del paragrafo che precede, mentre il verde pubblico è da monetizzare. Il progetto complessivo è valutato dal SUE sentiti eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche;~~
 2. **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 con il reperimento. Il SUE valuta il progetto complessivo sentiti eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche.**
 3. ~~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, situati in un contesto in cui sono presenti, contermini o nelle immediate vicinanze, altri lotti o aree liberi o parzialmente liberi, 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.~~

- ~~iii. Se l'intervento è in area "satura", ovvero è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la 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;~~
- 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.
- iv. Organo competente all'approvazione: giunta **o consiglio** comunale;
- v. 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,
 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

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
Parcheggi Pubblici (P1)	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)		
Verde pubblico	20 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		