



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

Alessandro Enriquez

Segretario Comunale

Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

PRIMA APPROVAZIONE

Adozione:

delib. C.C. n. 44 del 28/07/2008

Approvazione:

delib. C.C. n. 05 del 06/02/2009

Aggiornamento maggio 2020

APPROVAZIONE	GRUPPO DI LAVORO	
Adozione delib. C.C. n. 44 del 28.07.2008 Approvazione delib. C.C. n. 5 del 06.02.2009	UFFICIO DI PIANO	Arch. Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile Geom. Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl) Arch. Matteo Asioli Geom. Franco Lodi (Studio SIA)
	Per gli aspetti geologici-sismici	Studio Viel & Associati
	Per gli aspetti informatici	AMBITO srl – Pieve di Cento
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Fabio Ferioli Arch. Elena Chiarelli
Variante 1/2009 Adozione delib. C.C. n. 25 del 22.04.2009 Approvazione delib. C.C. n. 59 del 17.11.2009	UFFICIO DI PIANO	Arch. Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile Geom. Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl) Arch. Matteo Asioli Geom. Franco Lodi (Studio SIA)
Variante 2/2011 Adozione delib. C.C. n. 18 del 31.03.2011 Approvazione delib. C.C. n. 48 del 14.09.2011	Per gli aspetti geologici-sismici	Studio Viel & Associati
Variante 3/2011 Adozione delib. C.C. n. 19 del 31.03.2011 Approvazione delib. C.C. n. 30 del 28.11.2011	Per gli aspetti informatici	AMBITO srl – Pieve di Cento
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Fabio Ferioli Arch. Elena Chiarelli
Variante 4/2011 Adozione delib. C.C. n. 66 del 19.12.2011 Approvazione delib. C.C. n. 09 del 07.02.2013	UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	Arch. Piero Vignali: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
Variante 6/2012 Adozione delib. C.C. n. 68 del 19.12.2012 Approvazione delib. C.C. n. 24 del 31.05.2013	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Fabio Ferioli Arch. Elena Chiarelli
Variante 7/2013 Adozione delib. C.C. n. 41 del 28.06.2013 Approvazione delib. C.C. n. 69 del 28.11.2013	UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	Arch. Piero Vignali: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di Castello d'Argile	Arch. Elena Chiarelli
Variante 8/2014 Adozione delib. C.C. n. 04 del 10.02.2014 Approvazione delib. C.C. n. 45 del 02.07.2014	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di Castello d'Argile	Arch. Elena Chiarelli
Variante 9/2014 Adozione delib. C.C. n. 30 del 08.04.2014 Approvazione delib. C.C. n. 78 del 22.12.2014	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Cristina Baccilieri
Variante con Piano della Ricostruzione Adozione delib. C.C. n. 03 del 10.02.2014 Approvazione delib. C.C. n. 18 del 16.04.2015	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Cristina Baccilieri
Variante 10/2014 Adozione delib. C.C. n. 73 del 28.11.2014 Approvazione delib. C.C. n. 30 del 08/06/2015	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per gli aspetti geologici-sismici	Studio Samuel Sangiorgi
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Cristina Baccilieri
Variante 11/2015 Adozione delib. C.C. n. 38 del 29/07/2015 Approvazione delib. C.C. n. 55 del 27/11/2015	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Cristina Baccilieri
Variante 12/2016 Adozione delib. C.C. n. 26 del 29/04/2016 Approvazione delib. C.C. n. 54 del 25/07/2017	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Cristina Baccilieri Ing. Marco Pesare
Variante 13/2017 Adozione delib. C.C. n. 56 del 25/07/2017 Approvazione delib. C.C. n. 03 del 15/02/2018	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Geom. Ivano Venturini Arch. Matteo Asioli Arch. Elena Gentilini
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Cristina Baccilieri Ing. Marco Pesare Arch. Consola Barbaro
Variante 14/2018 Adozione delib. C.C. n. 64 del 20/12/2018 Approvazione delib. C.C. n. 45 del 24/09/2019	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Arch. Elena Lazzari Geom. Sabrina Guizzardi

	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Marco Pesare Arch.Consola Barbaro
Variante 15/2019 Adozione delib. C.C. n. 54 del 20/11/2019 Approvazione delib. C.C. n. 3 del 19/05/2020	SERVIZIO URBANISTICA	Ing. Antonio Peritore: Responsabile Arch. Elena Lazzari Arch. Asioli Matteo Geom. Sabrina Guizzardi
	Per il Comune di Castello d'Argile	Ing. Marco Pesare Arch.Elisabetta Bragalli

“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>			Rinvio alla L.R. 15/2013 e s.m. e 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>			Rinvio alla parte urbanistica delle norme del RUE
<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); c2.3 – alle servitù militari;</i>			Rinvio agli articoli corrispondenti delle norme di PSC e Tavola dei vincoli/Tav. 2 del PSC: Carta Unica del Territorio	
<i>c2.4 – agli accessi stradali</i>	Art. 10.6	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse		
<i>c2.5 – alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante</i>			Rinvio agli articoli corrispondenti delle norme di PSC e Tavola dei	

				vincoli/Tav. 2 del PSC: Carta Unica del Territorio
	<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. 20	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>			
PARTE SECONDA	DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA			
TITOLO I	DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI			
Capo I	SUE, SUAP e organismi consultivi			
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	SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)	
		3.1.1	<i>Definizione e compiti</i>	
		Art. 3.2	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	
		3.2.1	<i>Definizione e compiti</i>	
		3.2.2	<i>Composizione e nomina</i>	
		3.2.3	<i>Funzionamento</i>	
		Art. 3.3	Altri organi competenti ad esprimere pareri	
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>			
3	<i>Le modalità di coordinamento con il SUAP</i>			
Capo II	Altre procedure e adempimenti edilizi			
1	<i>Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati</i>	Art. 4.5	Permesso di costruire (PdC)	
		4.5.8	<i>Pubblicità del permesso di costruire</i>	
		4.5.9	<i>Riesame del permesso di costruire</i>	
		Art. 4.6	Segnalazione certificata di Inizio Attività	

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

1	<i>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.</i>	Art. 5.1	Comunicazione di inizio dei lavori	
2	<i>Comunicazione di fine lavori</i>	Art. 6.2	Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità	
3	<i>Occupazione di suolo pubblico</i>	Art. 10.9	Occupazione di suolo pubblico	
4	<i>Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.</i>	Art. 9.2	Norme per interventi edilizi in siti contaminati	
		9.2.1	<i>Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati</i>	
Capo II	Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori			
1	<i>Principi generali dell'esecuzione dei lavori</i>	Art. 5.2	Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico	
		Art. 5.3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	
		Art. 5.4	Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti	
		Art. 5.5	Varianti in corso d'opera	
2	<i>Punti fissi di linea e di livello</i>			
3	<i>Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie</i>	Art. 9.3	Norme generali e misure igieniche per i cantieri	
		9.3.1	<i>Sicurezza nei cantieri</i>	
4	<i>Cartelli di cantiere</i>	Art. 5.3, 3° c.	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	
5	<i>Criteri da osservare per scavi e demolizioni</i>	9.3.2	<i>Difesa dalle polveri</i>	
		9.3.3	<i>Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta</i>	
6	<i>Misure di cantiere e eventuali tolleranze</i>	Art. 6.9	Tolleranze costruttive	
7	<i>Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera</i>	Art. 9.3	Norme generali e misure igieniche per i cantieri	
		9.3.1	<i>Sicurezza nei cantieri</i>	
		9.3.4	<i>Misure igieniche nei cantieri edili</i>	
		9.3.5	<i>Inquinamento acustico nei cantieri edili</i>	
		9.3.6	<i>Condizione e salubrità del terreno</i>	
8	<i>Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici</i>	Art. 5.6	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	
9	<i>Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori</i>			
TITOLO III	DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI			
Capo I	Disciplina dell'oggetto edilizio			
1	<i>Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici</i>	Titolo III, 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	<i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio</i>	
		8.3.2	<i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I) e parti comuni</i>	
		8.3.3	<i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali</i>	
		8.3.4	<i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio componenti strutturali e tecnologiche</i>	
		8.3.5	<i>Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione</i>	
		Art. 8.4	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
		8.4.1	<i>Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie</i>	
2	<i>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 eco-compatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo</i>	Allegato	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
3	<i>Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale</i>	Allegato	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
4	<i>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</i>	Art. 18.3	Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	
		18.3.4	<i>Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione</i>	
5	<i>Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas-radon</i>			
6	<i>Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale</i>	Allegato	Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	
7	<i>Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")</i>			
8	<i>Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa</i>			
Capo II	Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico			
1	<i>Strade</i>			

2	Portici			
3	Piste ciclabili			
4	Aree per parcheggio	Art. 32	Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi insediamenti	
5	Piazze e aree pedonalizzate			
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	
Capo III	Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente			
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 per la tutela del verde pubblico e privato.</i>
		Art. 13	Verde privato	<i>Vedi anche il Regolamento comunale per la tutela 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 comunale per la tutela del verde pubblico e privato.</i>
3	Orti urbani			
4	Parchi e percorsi in territorio rurale			
5	Sentieri			

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	
Capo IV	Infrastrutture e reti tecnologiche			
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>	
7	<i>Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento</i>	Art. 38	Diposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R)	
Art. 8	<i>Telecomunicazioni</i>	Art. 35	Impianti fissi di telefonia mobile	
Capo V	Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico			
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. 12.2	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. 20	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>			
Capo VI	Elementi costruttivi			

1	Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche			
2	Serre bioclimatiche			
3	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici			
4	Coperture, canali di gronda e pluviali	Art. 11.4	Coperture, canali di gronda, pluviali	
5	Strade e passaggi privati e cortili	Art. 10.6	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	
6	Cavedi, pozzi luce e chiostrine	Art. 10.5	Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	
7	Intercapedini e griglie di areazione			
8	Recinzioni	Art. 10.7	Recinzioni e muri di cinta	
9	Materiali, tecniche costruttive degli edifici			
10	Disposizioni relative alle aree di pertinenza			
11	Piscine	Art. 10.8	Piscine private	
12	Altre opere di corredo agli edifici			
TITOLO IV	DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI			
1	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	Art. 6.3	Verifica di conformità dell'opera eseguita	
2	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	Art. 5.3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	
3	Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari			
TITOLO V	NORME TRANSITORIE			
1	Aggiornamento del regolamento edilizio	Art. 1.11	Varianti al RUE – Testo coordinato	
2	Disposizioni transitorie	Art. 1.7	Titoli abilitativi già presentati e strumenti attuativi vigenti	
		Art. 1.8	Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	
		Art. 1.9	Salvaguardia del RUE	

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI8

TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE 8

CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE 8

Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE	8
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	8
Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE	8
Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	9
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC).....	9
Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE	9
Art. 1.7 - Titoli abilitativi già presentati e strumenti attuativi vigenti	10
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	10
Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE.....	10
Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE	11
Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato	11

CAPO II – DEFINIZIONI 12

Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico	12
Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica.....	12
Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici	12
Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi	12
Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola	12
Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica	12
Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	12
Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).....	12
Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto.....	12
Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo	13
Art. 2.5.6 - Centro aziendale	13
Art. 2.5.7 - (cassato).....	13
Art. 2.5.8 - (cassato).....	13
Art. 2.5.9 - Serra	13
Art. 2.5.10 - Allevamento domestico	13
Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale.....	13
Art. 2.5.12 - Allevamento industriale.....	13
Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)	13
Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell’attività agricola (PRA)	14
Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d’obbligo per le zone agricole.....	14
Art. 2.6 - Definizione degli interventi	15
Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi	15
Art. 2.7.1 - Disciplina generale	15
Art. 2.7.2 – Elenco degli usi.....	15
Art. 2.7.3 - Destinazioni d’uso legittime.....	21
Art. 2.7.4 – Superfici esistenti.....	22
Art. 2.7.5 – Edifici esistenti e legittimi	22
Art. 2.7.6 – Lotti liberi	22

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

TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO 23

CAPO I – ORGANI..... 23

Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell’Edilizia e per le Attività Produttive).....	23
Art. 3.1.1 - Definizione e compiti	23
Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	23
Art. 3.2.1 - Definizione e compiti	23
Art. 3.2.2 - Composizione e nomina	23
Art. 3.2.3 - Funzionamento	23
Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri	24

CAPO II – TITOLI ABILITATIVI 26

Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni	26
Art. 4.2 - Attività edilizia libera	26
Art. 4.3 - Valutazione Preventiva.....	26
Art. 4.3.1 – Definizione	26

Art. 4.3.2 – Elaborati da allegare alla richiesta di valutazione preventiva	26
Art. 4.3.3 – Rilascio e validità	26
Art. 4.4 - Preparare della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	26
Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC).....	26
Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire	27
Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione.....	27
Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti – Rilascio del Permesso di Costruire	27
Art. 4.5.4 – Caratteristiche ed efficacia del Permesso di Costruire	27
Art. 4.5.5 - Contenuti dell’atto del permesso di costruire	27
Art. 4.5.6 - Permesso di costruire in deroga	28
Art. 4.5.7 - Decadenza ed effetti del permesso di costruire	28
Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire	28
Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire	28
Art. 4.5.10 - Proroga dei termini	29
Art. 4.6 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività	29
Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività	29
Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti	29
Art. 4.6.3 - Verifica del progetto – Procedimento	29
Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza	29
Art. 4.6.5 - Pubblicità ai fini del riesame	29
Art. 4.6.6 – Opere soggette a SCIA in alternativa al Permesso di costruire	29
Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	30
CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI	31
Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori	31
Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico	31
Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	31
Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti	32
Art. 5.5 - Varianti in corso d'opera	32
Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	32
CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI.....	33
Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato.....	33
Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità	33
Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita	33
Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	33
Art. 6.5 - Attestato di prestazione energetica	33
Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità.....	33
Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale	33
Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio	33
Art. 6.9 - Tolleranze costruttive	33
Art. 6.10 – Assegnazione Numeri civici.....	34
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI	35
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.....	35
Art. 7.2 - Cambio di intestazione (“voltura”).....	35
Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato	36
Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	36
Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità	36
Art. 7.6 - Difficoltà edilizie minori	37
Art. 7.7 – Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	37
Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità.....	37
Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni	37
Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica.....	38
Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica.....	38
Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata	38
Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti.....	38
Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia	38
TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI	39
CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE	39
Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale.....	39
Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali	39

Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio	41
Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio	41
Art. 8.3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni	41
Art. 8.3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali.....	41
Art. 8.3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche.....	42
Art. 8.3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione.....	44
Art. 8.4 – Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	45
Art. 8.4.1 – Contenuto degli obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie	45
Art. 8.5 – Requisiti definiti da norme di settore	47
Art. 8.6 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	47
CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI	48
Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi.....	48
Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati	48
Art. 9.2.1 – Verifiche, controlli preliminari e bonifiche delle aree e dei siti inquinati.....	48
Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri	49
Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri.....	49
Art. 9.3.2 - Difesa dalle polveri.	49
Art. 9.3.3 - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta	49
Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili	50
Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili	50
Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno	50
Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni	50
Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine.....	50
Art. 9.4.2 - Marciapiedi.....	51
Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali	51
Art. 9.4.4 - Locali a piano terra, seminterrati ed interrati.....	51
Art. 9.4.5 - Acque reflue	51
Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee	51
Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private	52
Art. 9.4.8 - Installazione di bombole di gas di petrolio liquefatti (GPL)	52
Art. 9.4.9 – Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni.....	52
CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE	53
Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico-sismico	53
Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico	53
Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico	54
Art. 10.3.1 – Studio acustico.....	54
Art. 10.3.2 – Indirizzi di progettuali in materia acustica.....	55
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	57
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)	58
Art. 10.12 - Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)	58
Art. 10.13 – Ricarica veicoli elettrici	58
CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO E ALLA QUALITÀ URBANA	59
Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio	59
Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici.....	59
Art. 11.3 – Allineamenti.....	59
Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	60
Art. 11.5 – Apposizione numerazione civica	60
Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.	60
Art. 11.7 - Apparati tecnologici.....	60
Art. 11.8 – Cancellotti e inferriate	61
Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana	62
Art. 12.1.1 - Arredo Urbano.....	62
Art. 12.1.2 - Cartellonistica.....	62
Art. 12.1.3 - Insegne e targhe.....	62
Art. 12.1.4 - Indicatori od insegne di pubblico interesse	62
Art. 12.1.5 - Tende aggettanti	62

Art. 12.1.6 - Bacheche	63
Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi.....	63
Art. 12.1.8 - Fioriere	63
Art. 12.2 - Tinteggiature e colori	64
Art. 13 - Verde privato	65
PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI	66
TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	66
CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE	66
Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC	66
Art. 14.2 - Contenuti del PSC	66
Art. 14.3 - Elaborati costitutivi.....	66
Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli	67
Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC.....	67
Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC	67
Art. 14.7 - Contenuti del POC	67
Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA	67
Art. 14.9 - Diritti edificatori	68
Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio	68
Art. 14.9.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio	68
Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli espropriativi.....	68
CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	69
Art. 15.1 - Definizione	69
Art. 15.2 - Presentazione	69
Art. 15.3 - Contenuti dei PUA.....	69
Art. 15.4 - Documentazione allegata	69
Art. 15.5 - Approvazione.....	73
Art. 15.6 - Attuazione.....	74
CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O AMMODERNAMENTO DELL’ATTIVITA’ AGRICOLA (P.R.A.).....	75
Art. 16.1 - Definizione	75
Art. 16.2 - Presentazione	75
Art. 16.3 - Documentazione allegata.....	75
Art. 16.4 - Approvazione	76
Art. 16.5 - Attuazione.....	76
CAPO IV – PROGETTI UNITARI (PU) E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)	77
Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati	77
Art. 17.1.1 - Definizione	77
Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario	77
Art. 17.1.3 - Presentazione	77
Art. 17.1.4 - Documentazione allegata.....	77
Art. 17.1.5 - Approvazione	77
Art. 17.1.6 - Attuazione	77
Art. 17.2 - Progetto Unitario nell’ambito rurale – “Corti agricole”	78
Art. 17.2.1 - Definizione	78
Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale	78
Art. 17.2.3 - Presentazione	78
Art. 17.2.4 - Documentazione allegata.....	78
Art. 17.2.5 - Approvazione	78
Art. 17.2.6 - Attuazione	78
CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	79
Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali	79
Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	79
Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.....	79
Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione	80
Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione.....	80
Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione.....	80
Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	80
Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza.....	80
Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione	80
Art. 18.4 - Convenzione tipo	80

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI	81
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	81
Art. 19 – Le Reti Ecologiche	81
Art. 19.1 – Realizzazione della Rete Ecologica	81
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE.....	83
Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale	83
Art. 20.1 – PARAGRAFO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE	83
Art. 20.2 – Paragrafo secondo – Classificazione delle corti.....	89
TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO	98
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	98
Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica.....	98
Art. 22 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)	102
Art. 23 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B).....	113
AUC-B5 (ex Ambito 6.1) – Castello d’Argile	119
L’ambito si attua secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nel PUA approvato con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2014 e convenzionato con atto del notaio Giorgi, sottoscritto in data 27/02/2015, rep. 88724.....	119
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)	120
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	136
Art. 25 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP_C)	136
Art. 26 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B).....	147
CAPO III - AMBITI RURALI	154
Art. 27 – Norme di carattere generale	154
Art. 28 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	156
Art. 29 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	166
Art. 30 – Insediamenti extragricoli in ambito rurale	168
CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	175
Art. 31 - Le dotazioni territoriali	175
Art. 31.1 – Le infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti	175
Art. 31.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali	175
Art. 31.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	175
Art. 31.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare	177
Art. 32 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi.....	179
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA – (URBANISTICA COMMERCIALE), DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE	186
Art. 33 – Urbanistica Commerciale.....	186
Art. 34 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti	193
Art. 35 – Impianti fissi di telefonia mobile	194
Art. 36 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare.....	195
Art. 37 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento.....	196
Art. 38 – Disposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R.).....	197
ALLEGATO 1	198
TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI	198
ALLEGATO 2	199
ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO.....	199
ALLEGATO 3.....	208
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE	208
APPENDICE	223
2) SPECIFICAZIONI TECNICHE PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA	228
4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO	232
5) CRITERI OPERATIVI PER LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI IN MATERIA SISMICA (TERZO LIVELLO) NEL TERRITORIO COMUNALE	241

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](#)¹ 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;
 - la trasformazione 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;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:

1

- 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 previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- d) l'area di intervento è servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini 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

4= Il RUE è composto :

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 altri interventi
- Specificazioni riguardanti il computo delle superfici
- Specificazioni di definizioni e termini in materia urbanistica ed edilizia
- Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale

Allegato:

- = Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie

seguenti elaborati grafici:

Tav. n. 1 – Disciplina del territorio extraurbano – Tavole da n. 1 a n. 22 – scala 1/5000

Tav. n. 2 - Disciplina del territorio urbano – Tavole da n. 1 a n. 16 – scala 1/2000

Tavola n° 3 - scala 1/1000 – Disciplina particolareggiata centro storico del Capoluogo

Tavola n° 4 - scala 1/5000 – Tavola delle dotazioni

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 presentati 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 successivo art. 23, 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. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 1.7, dalla data di adozione del presente RUE, o delle sue varianti, e fino alla loro entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della [L.R. 20/2000](#) e succ. mod. ed integr. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
2. La disciplina di salvaguardia non si applica:
 - a) agli interventi edilizi diretti per i quali sia stata presentata richiesta di permesso di costruire o Scia, regolarmente procedibile, in data antecedente a quella di adozione del RUE o di sua variante; per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi al RUE;
 - b) agli interventi edilizi soggetti a strumenti urbanistici preventivi il cui procedimento di approvazione sia in corso alla data di adozione del RUE o di sua variante, a condizione che a quella data gli stessi siano depositati o pubblicati ai sensi delle norme vigenti.
3. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire, o della autorizzazione unica di cui al [D.P.R. 160/2010](#), alle previsioni del presente RUE o successive varianti adottati, ovvero di ripresentare la segnalazione certificata di inizio di attività in conformità al medesimo RUE adottato.

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 pre-vigente.

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;
 - c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC [L.R. 20/2000](#).
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 parti seguenti non costituiscono variante al RUE:

Appendice:

 - Specificazioni riguardanti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013 e definizioni di altri 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 Consiglio Comunale.

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

1. 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

1. 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 zona agricola

Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

Per le definizioni vedi appendice n. 4.1.

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 - (cassato)

Art. 2.5.8 - (cassato)

Art. 2.5.9 - Serra

1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture translucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente; non vengono assimilati 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 punto 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 sottoelencati 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 anatre, oche	0,030	" " "

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

1. Per Programma di Riqualficazione 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 e 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 l'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 e bed & breakfast.

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 150 mq ciascuno. In questa tipologia sono comprese anche le forme di commercio al dettaglio in forma elettronica, con esclusione della funzione di magazzinaggio.
- 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 150 mq e fino a 800 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 150 mq e fino a 800 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 800 mq e fino a 1.500 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 800 mq e fino a 1.500 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 1.500 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 1.500 mq.
Gli esercizi 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 – Cassato
- 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 D.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 are 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 lavorazioni 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/B, 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 riposo, 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 pertinenziali e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi di parcheggio per veicoli, motocicli, natanti, aeroleggeri, ecc, 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 di allevamento industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici intensivi aziendali e/o interaziendali (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, 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:

- 40 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 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.

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)², 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.

- 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
Tutte 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.

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](#)³ in virtù dei requisiti 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. 1150/42), 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.

³

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).

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, 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

Ai fini della definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e 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 più della

- 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 [L.241/1990](#)⁴ 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
 10. 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](#) e s.m.i...

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](#) e s. m. e i.;
 - 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;

4

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 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.

Art. 4.2 - Attività edilizia libera⁵

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, 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 comunque possibile richiedere da parte dei soggetti interessati, un preparere 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 preparere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in CQAP.
3. Il preparere è comunicato dallo Sportello unico al richiedente e al progettista incaricato e conserva la propria validità per un anno.

5

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. 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](#) e s.m.i.).

Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti – Rilascio del Permesso di Costruire

Vedasi art. 18 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i. "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](#) e s.m.i. 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 CQAP, 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 dell'artt 29, 30, 32, 33, 34 della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i., 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](#)⁶ ;

⁶

*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"*

- di comunicare formalmente, mediante apposito modulo, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi 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 10/1991 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](#) e s.m.i., 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](#) e s.m.i.

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](#) e s.m.i.

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:

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.

- 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

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](#) e s.m.i.). ([vedi](#))

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 gli stessi individuino 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 s.m.i.)” 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: 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 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](#)⁷).
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 Archeologica, belle arti e paesaggio competente 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.

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](#) e s.m.i. ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 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](#) e s.m.i. ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 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](#) e s.m.i..

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](#) e s.m.i..

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. 279/1944), 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, 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 modificazioni⁸).
 - c) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee o stagionali, di cui all'art. 7, comma 1, lettera f) della [L.R. 15/2013](#) e s.m.i..
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o SCIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è 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 (pianche 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

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](#)⁹, 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](#) e s.m.i...

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

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

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

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](#) e s.m.i., Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12/12/2005 e modulistica unificata 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. e [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](#) e s.m.i. ed atto di coordinamento [D.G.R. 76/2014](#) "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 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..

L'inosservanza del presente RUE, qualora non costituisca illecito penale nè sia perseguibile ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, è comunque da ritenersi assoggettabile 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

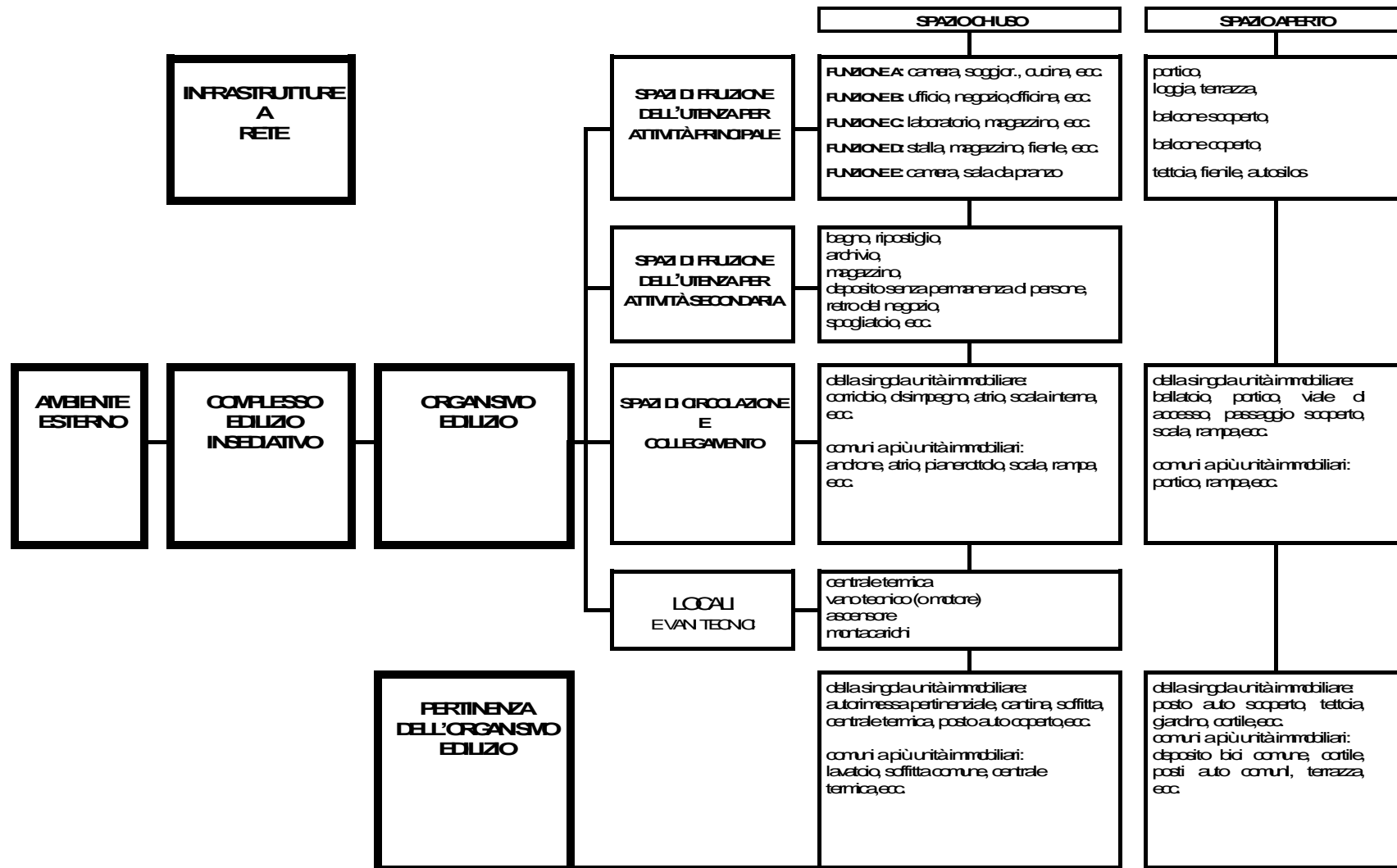
CAPO I – OBIETTIVI PRESTAZIONALI ED INDIRIZZI TECNICI DI RIFERIMENTO PER LE OPERE EDILIZIE

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 obiettivi tecnici e prestazionali di cui all'allegato.

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.

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:

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

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

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

Art. 8.5 – Requisiti definiti da norme di settore

Cassato

Art. 8.6 - Insedimenti 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](#) e s.m.i..

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;
 - 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](#)¹⁰;
 - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
2. Al fine di acquisire il parere preventivo integrato da parte di AUSL ed ARPA, previsto dalla lettera b) del comma 1, l'interessato presenta al SUAP copia dei progetti degli insediamenti produttivi.
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.

10

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, c. 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 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](#)¹¹ 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

11

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 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 di demolizione e 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 alla 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.

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, 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, 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 deliberazione n. 70/2001 e s.m.i. ed ai sensi del [D.Lgs. 152/2006](#)¹².
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;

¹² (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 prevede di produrre, alla quantità da recuperarsi per le esigenze di cantiere, ed alle modalità di stoccaggio, recupero e/o 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 consono, allacciati alla pubblica fognatura, ove possibile o, in caso contrario, essere assicurato un 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 ai locali di servizio.
4. Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a mt. 3 se la parete prospiciente ha un'altezza inferiore a 10 metri, mt. 4 quando la parete prospiciente ha un'altezza superiore ai 10 metri; 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 mt. 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 dovrà essere sottoposta a parere idraulico all'Autorità Idraulica competente.
 - 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 alle sedi stradali devono essere salvaguardati in quanto vettori di elevata capacità idraulica ed 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'espletamento delle procedure ed adempimenti previsti dalle norme regionali. 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 pubbliche.

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;
 - areazione 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. In tutte le nuove costruzioni residenziali e le ricostruzioni di quelle esistenti, quando è presente il servizio di rete di distribuzione del gas metano, non è consentita la installazione di contenitori di gas combustibile liquefatto.
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 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-sismico

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. n. 20 del 24/3/2000. 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, c. 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 contenuti, 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. 34 delle Norme del PSC ed alla micro zonazione 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 i

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 valori limite di emissione 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 non residenziali 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 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 di Assetto 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 dalla "*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 del clima acustico" firmata da un tecnico abilitato, redatta secondo i criteri di cui alla

[D.G.R. 673/2004](#)¹³, per la verifica della compatibilità del nuovo insediamento nei confronti del contesto insediativo di riferimento.

Art. 10.3.2 – Indirizzi di progettuali in materia 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, in 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](#)¹⁴ 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 stesso¹⁵.
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 mt. 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

¹³

¹⁴ 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"

¹⁴ 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).

¹⁵ 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)

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 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 [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 antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a mt. 2,50 se la rampa è rettilinea, e mt 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 mt. 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 al successivo art. 20, paragrafo primo.
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 mt. 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 od altre attività (dehors)

1. La realizzazione, in aree private, di coperture permanenti di spazi pertinenziali di pubblici esercizi od altre attività, chiusi lateralmente con strutture fisse o semifisse, è consentita secondo quanto previsto dalle norme di ambito, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo.
2. Tali strutture dovranno altresì rispettare le distanze previste dal codice civile, nonché tutti i requisiti igienico sanitari e di sicurezza previsti dalle norme vigenti.

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 Ministero 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 ciascuno 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.
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 Parte I dell'allegato alla [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 (*cf.* 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, c. 4. della [L.R. 16/2002](#)¹⁶.

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 mt. 0,10, fino ad un'altezza da terra di mt. 6,00, e non superiori a mt. 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 mt. 2,50 dal suolo;
 - aggetti fino a non più di cm. 140 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a mt. 2,50 dal piano del marciapiede e a mt. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno mt. 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 essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata; sono ammesse insegne o targhe anche all'esterno dei vani di accesso, eventualmente 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 principali 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 [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, i condizionatori e le caldaie murali, devono essere collocate, in caso di nuova costruzione o ristrutturazione globale dell’edificio relativo, sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti la pubblica via; 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 – Cancellotti e inferriate

In una stessa unità edilizia gli eventuali cancellotti e inferriate a protezione delle aperture sull’esterno devono, in 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 ~~eee~~;

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 per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e per l'effettuazione del servizio delle pubbliche affissioni, o prossimi a beni paesaggistici di cui all'Art. 134 ed ai sensi dell'Art. 153 del [D.Lgs 42/2004](#) e s.m.i., 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;
 - 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 i 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, se 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 unificati 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 mt. 1,5 e deve essere a filo del bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di mt. 2,20 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 prive 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 mt. 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 mt. 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.), 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 - Verde privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde pertinenziale privato 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 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 a 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 obiettivi 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:
 - Elab. A – Relazione e cartografia allegata
 - Elab B – Norme di Attuazione
 - Elab. C – Valsat
 - Tav. 1 – Schema di 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
 - Elab. CaV. 1.1. – Schedatura degli Ambiti urbani da riqualificare;
 - Allegato alla Tav. 3 - Schede di rischio archeologico;
 - N.2 schede aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (Espressioni di Paesaggio)Fanno parte degli elaborati di PSC, gli approfondimenti geologici-sismici con i seguenti elaborati:
 - Pericolosità e microzonazione sismica – Archivio prove geognostiche e geofisiche di riferimento;
 - Tav. A – Pericolosità sismica: tavola sovracomunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:25.000);
 - Tav. 1 – Pericolosità sismica: tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:5.000);
 - Tav.2 – Microzonazione sismica semplificata (scala 1:5000);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 sovraumunale.
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 del [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 s.m. e i..

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 medesimo strumento, sono consentiti, previo titolo abilitativo, e fatta salva l'attività edilizia libera, 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.
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 dei 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. 865/1971](#)) 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 la raccolta dei rifiuti solidi urbani, in relazione al tipo di "raccolta rifiuti" adottata 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 ~~legge~~ [L. 447/1995](#)¹⁷;
 - b) valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'art. 8, comma 3 della [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 previsti dalla 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. 4/2008](#), 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](#)¹⁸, [L.R. 30/2000](#)¹⁹, [L.R. 36/2001](#)²⁰, [DPCM 08/07/2003](#), [DM 29/05/2008](#)²¹, [D.G.R. 1138/2008](#)²²;
- e) fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste e opere di mitigazione previste per il 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](#)²³).

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

¹⁸ 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)

¹⁹ L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo" (BUR

²⁰ 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).

²¹ D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

²² 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")

²³ 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).

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) e dell'art. 19, comma 1, della [L.R. 19/1982](#) come sostituita dall'art. 41, comma 1, della [L.R. 31/2002](#); la richiesta di tale parere dovrà essere inoltrata direttamente dallo Sportello Unico (SUE o SUAP);
- e) autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, 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](#) e s.m.i.;
- 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, qualora richiesti, 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).

≡) 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](#)²⁴.

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, c. 13, lett. b, 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

²⁴

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"

convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati lettera E) del precedente art. 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 su almeno un quotidiano a diffusione locale.
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 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 planivolumetrica 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 [D.Lgs. 42/2004](#) e s.m.i..

CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E/O 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 27, 28 e 29.

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](#)²⁵ 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:

- I) 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;
 - m) elaborati tecnici (descrittivi e grafici), relativi agli interventi edilizi previsti ed alla loro collocazione nell'ambito dell'azienda;
 - n) programma di riconversione e/o ammodernamento dell'azienda agricola, con indicazione degli obiettivi colturali e socio-economici dell'azienda, delle modalità per il loro perseguimento e dimostrazione della coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata.
 - o) 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 m);
2. La documentazione di cui ai precedenti punti h), i), m) 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 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 di cui al punto precedente.

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), 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 (PU) 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 (piante 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, casette in legno, piscine interrato 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 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, come precisato all'art. 21.2 successivo.

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 apposita polizza fideiussoria 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 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](#) e s.m.i..

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](#) e s.m.i. 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](#) e s.m.i., 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 costruzione²⁶

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](#) e s.m.i., 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](#) e s.m.i., 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

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](#) e s.m.i., 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 Castello d'Argile:
 - 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 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, definisce una modalità di attuazione che si richiama alle "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
4. L'individuazione degli elementi di cui sopra è riportata graficamente nelle Tav. 1a, 1b, 1c, 2a e 2b del RUE, e prende origine dagli elaborati del PSC.
5. Il RUE 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.

Art. 19.1 – Realizzazione della Rete Ecologica

1. Per la realizzazione di fasce boscate o elementi della rete ecologica (definiti interventi di miglioramento ecologico-ambientale) in attuazione di quanto previsto dal PSC all'Art. 15, paragrafo 2, terzo comma, lettera h; si interviene nel rispetto dei seguenti parametri:
 - unità minima dell'intervento = 1,5 ettaro
 - concessione di una capacità edificatoria pari a = 1mq di SU residenziale ogni 75 mq di intervento a bosco o in equivalente tratto di rete ecologica; per tali interventi non vanno applicate le prescrizioni di cui all'intervento a) dell'Art. 28.
 - per quanto riguarda gli interventi sulla rete ecologica essi possono riguardare tutto il territorio comunale
 - per quanto riguarda gli interventi di realizzazione di fasce boscate, essi possono essere realizzati all'interno della fascia paesaggistica dei 150 metri dall'argine del Reno, solo con la contestuale delocalizzazione di edifici esistenti.
2. Per l'attuazione delle previsioni di cui al comma precedente, è prevista la sottoscrizione di un accordo Art. 18 l.r. 20/2000 e l'intervento va previsto nel POC. L'accordo dovrà definire l'area di intervento, i tempi di attuazione e il periodo durante il quale gli interventi di miglioramento ecologico-ambientale, dovranno essere conservati. In ogni caso tale periodo con vincolo di destinazione, non potrà essere inferiore a 20 anni.

3. Si possono presentare i seguenti casi:

Interventi proposti dall'imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

L'imprenditore agricolo che propone un intervento di miglioramento ecologico-ambientale sulla rete ecologica, può chiedere di realizzare la relativa capacità edificatoria maturata o nel terreno agricolo di proprietà purchè al di fuori della fascia di pertinenza fluviale (in via prioritaria accorpando il nuovo/i edificio/edifici al centro aziendale esistente) o trasferendo la capacità edificatoria maturata, all'interno di uno degli Ambiti per nuovi insediamenti.

Interventi proposti da altri soggetti non IAP

Il soggetto privato che propone un intervento di miglioramento ecologico-ambientale sulla rete ecologica, deve trasferire la capacità edificatoria maturata, all'interno di uno degli Ambiti per nuovi insediamenti.

Interventi di delocalizzazione di edifici esistenti

Gli edifici esistenti (salvo quelli individuati di valore storico testimoniale ai sensi dell'Art. 20 successivo) all'interno della fascia di tutela paesaggistica del Reno (ricompresi cioè all'interno della fascia di 150 metri di cui al D.Lgs 42/2004) possono essere delocalizzati, ovvero trasferiti al di fuori della fascia di pertinenza fluviale. Il trasferimento della superficie complessiva esistente, nella medesima quantità di SC, deve avvenire con le seguenti modalità:

- se l'intervento viene realizzato da un IAP, il trasferimento può avvenire in area agricola di proprietà purchè al di fuori della fascia di pertinenza fluviale
- se l'intervento viene realizzato da un altro soggetto non IAP, il trasferimento deve avvenire all'interno di uno degli Ambiti per nuovi insediamenti.

In entrambi i casi devono essere realizzati interventi di rimboschimento in rapporto alla superficie trasferita (con gli indici fissati al comma 1 precedente), riqualificando in primo luogo il sito edificato originario. Realizzando maggiori quantità di fascia boscata, la capacità edificatoria esistente può essere ampliata sempre in rapporto agli indici sopradefiniti.

Prescrizioni di carattere generale

Le capacità edificatorie maturate fanno parte del dimensionamento residenziale complessivo del PSC e verranno attribuite tramite POC.

Tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli di trasferimento di edifici esistenti al di fuori delle fasce di pertinenza fluviale sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione.

CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

Corti coloniche di pregio o edifici singoli di pregio individuati, a seguito di censimento depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nelle tavole del RUE con cerchiatura blu o rossa, le cui modalità di intervento sono riportate nei paragrafi seguenti.

Art. 20.1 – PARAGRAFO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE

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)

Si possono identificare diverse tipologie morfologiche della Corte in relazione al modo di disporsi degli edifici all'interno dell'insediamento rurale e alla forma, dimensione e uso storico degli edifici esistenti nella corte medesima e cioè:

- A - corte con tipologia edilizia a elementi giustapposti costituite dalla casa e dalla stalla riunite in unico edificio e da un edificio accessorio
- B - corte con tipologia edilizia a elementi separati in cui casa, stalla e accessori sono separati
- C - corte con tipologia edilizia legata a specifiche attività di tipo produttivo in cui sono compresenti case ed edifici produttivi legati alle coltivazioni industrializzate
- D - corte con tipologia edilizia di tipo monumentale caratterizzate dalle grandi ville padronali e dagli edifici di pertinenza

Le suddette tipologie di aggregazione possono rappresentare un elemento di riferimento per la elaborazione dei progetti unitari e dei piani di recupero delle corti di valore storico testimoniale e/o monumentale.

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
- parcheggi pertinenziali ed aree pavimentate
- documentazione previsionale di clima acustico (se ed in quanto previsto dalle presenti norme e dalla classificazione acustica del territorio comunale)

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

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. 32.

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

Per gli interventi che non comportano aumento di Su, né aumento di unità abitative, né cambio d’uso, non occorre il progetto unitario.

2. 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 dal “PSAI”, ferma restando l’acquisizione del parere dall’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 20,a flusso verticale;
- filtro batterico aerobico;
- filtro batterico anaerobico;
- depuratori biologici

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.

2.1. 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](#) e s.m.i., 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 ulteriori elementi tradizionali del territorio di pianura 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 di porte e finestre (scuri e telai 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 e/o persiane 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 in 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.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato.
4. Almeno il 70% dell'area di pertinenza 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 sulla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aia.
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

1. Negli ambiti agricoli di cui agli artt. 28, 29 e 30 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 mt 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.

6.3. 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 sulla base delle *Norme di carattere generale sugli interventi precedenti*;
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

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

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 descritto 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.

4. Superfici incongrue

1. La demolizione delle superfici incongrue, individuate con la lettera K o comunque riconoscibili come superfetazioni, è condizione per l'ammissibilità degli interventi di recupero di cui al presente articolo; tali superfici possono essere recuperate soltanto se legittime.

5. 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.

Art. 20.2 – PARAGRAFO SECONDO – CLASSIFICAZIONE DELLE CORTI

1 - Corti di valore storico-architettonico-ambientale

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”.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento nelle “corti di valore storico-architettonico-ambientale” avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:
 - presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di permesso di costruire inerenti la stessa corte, comprendente la definizione dell'utilizzo delle superfici abitative e per servizi residenziali, nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco degli edifici (allegato 2), dei relativi usi e degli interventi prescritti. Il progetto finale dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.
 - l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui (classificati con la lettera K) se presenti; nel caso siano legittimati possono essere demoliti e ricostruiti inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpati anche i fabbricati destinati a servizio della residenza.
 - la localizzazione della SA (autorimesse e cantine) deve essere prevista esternamente al fabbricato principale utilizzando i fabbricati accessori o gli edifici incongrui se presenti e con le modalità di cui al punto precedente.
 - nelle corti di valore storico-architettonico-ambientale non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali.
 - il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area individuata nelle tavole del RUE in scala 1:5000, prevedendo e realizzando interventi di potenziamento delle reti ecologiche previste dal PSC e seguendo gli indirizzi riportati in Allegato 3. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente e limitare al minimo indispensabile (dimostrandone la funzionalità) l'impermeabilizzazione del terreno attraverso la previsione di percorsi ed aree pertinenziali pavimentate. A garanzia della realizzazione delle opere a verde, il comune richiede apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento, da svincolare ad opere realizzate.
 - il Progetto Unitario deve altresì individuare manufatti di servizio alle unità immobiliari per deposito attrezzi di uso comune.
 - eventuale convenzione di cui al punto 5, Paragrafo primo precedente.
2. Non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici o solare termico su pergolati o gazebo, qualora realizzati in aderenza a fabbricati di valore storico-testimoniale.
3. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, né aumento di unità abitative, né cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto.

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

Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura blu) 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 di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di permesso di costruire inerenti la stessa corte, comprendente la definizione dell'utilizzo delle superfici abitative e per servizi residenziali, nel rispetto delle tipologie individuate nell'abaco degli edifici (allegato 2), dei relativi usi e degli interventi prescritti. Il progetto finale dovrà

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI
CAPO II– SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE
ART. 20 (PARAGRAFO SECONDO)

soddisfare un rapporto tra le superfici tale che per ogni unità abitativa venga prevista una SA (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.

- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui se presenti; nel caso siano legittimati possono essere ricostruiti inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali riferiti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpati anche i fabbricati destinati a servizio della residenza
 - la localizzazione della SA deve essere prevista nei fabbricati esistenti; solamente nel caso in cui la localizzazione della SA in tali fabbricati contrasta con il tipo di intervento (ad esempio aprire nuovi portoni contrasta con l'intervento di Restauro conservativo), è possibile prevedere tale SA in nuovi fabbricati.
 - nelle corti di valore storico-testimoniale non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali
 - il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area pertinenziale, prevedendo e realizzando interventi di potenziamento del verde e delle reti ecologiche previste dal PSC seguendo gli indirizzi riportati in Allegato 3. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente e limitare al minimo indispensabile (dimostrandone la funzionalità) l'impermeabilizzazione del terreno attraverso la previsione di percorsi ed aree pertinenti pavimentate. A garanzia della realizzazione delle opere a verde, il comune richiede apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento, da svincolare ad opere realizzate.
 - il Progetto Unitario deve altresì individuare manufatti di servizio alle unità immobiliari per deposito attrezzi di uso comune
 - in presenza di elementi incongrui legittimati (classificati o no con la lettera K) è possibile in sede di Progetto Unitario, riutilizzare la superficie legittimata per destinarla a servizi alla residenza, purchè correttamente inseriti in un progetto complessivo, anche attraverso la demolizione con ricostruzione. E' sempre ammesso il cambio d'uso, ovvero l'utilizzo della Superficie utile di magazzini, pollai e porcaie purchè di altezza in gronda superiore a 2,50 per autorimesse e cantine, al fine di riqualificare la corte; sono ammessi modesti incrementi di superficie di tali manufatti accessori, al solo fine di raggiungere la dimensione minima di una autorimessa o un suo multiplo (dimensione minima di una autorimessa 2,50 x 5,00 m)
2. Non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici o solare termico su pergolati o gazebo, qualora realizzati in aderenza a fabbricati di valore storico-testimoniale.
 3. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto
 4. Le aziende agricole che hanno scorporato o che scorporeranno tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data di adozione (30 maggio 2003) della Variante specifica al PRG n. 3/2003 che ha revisionato la normativa in zona agricola, perdono automaticamente ogni capacità edificatoria residenziale.

Art. 20.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

All'interno delle corti di cui ai punti 1 e 2 precedenti, 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, 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 - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

R - Edifici in stato di rudere(1)

H - Insedimenti di valore storico testimoniale con prescrizioni particolari

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto almeno una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano 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
- UL2

INTERVENTI

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

- UL2
- INTERVENTI
- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio e 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, H, sono ammessi:

- USI
- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1
- UL2
- INTERVENTI
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico sanitario) 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
- 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
- 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
- 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. Gli edifici classificati K vanno demoliti nel rispetto delle condizioni di ammissibilità

8. Edifici non classificati (senza 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
 - b) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edilizi, artigianali anche se dismessi, ecc.)
 - c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi precedenti anche porzioni ad uso residenziale purchè regolarmente legittimato.

In tali edifici si interviene con le seguenti modalità:

- **Gli edifici di cui al punto a)** del precedente comma 1, possono mantenere l'uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all'interno dell'edificio per:
 - ampliare la Superficie abitativa, senza limiti di SU, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.
 - è consentito suddividere una unità abitativa esistente in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq, oppure in alternativa che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 90 mq con un massimo di tre unità abitative, ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare in edifici esistenti.Non sono ammesse nuove costruzioni.
Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:
 - servizi alle attività insediate
 - UC12/A
 - UC18
 - UL1
 - 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
 - UL2
 - questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.
- **Gli edifici di cui al punto c)** del precedente comma 1, mantengono l'uso residenziale esistente; è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza alle seguenti condizioni:
- ampliare la Superficie abitativa esistente, senza limiti di SU a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso
 - è consentito, per ogni edificio in oggetto, suddividere e/o ricavare più unità abitative, rispetto a quelle esistenti, a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq, oppure in alternativa che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 90 mq con un massimo di tre unità abitative ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare all'interno di edifici esistenti.
- Questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo
Non sono ammesse nuove costruzioni.
Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:
- servizi alle attività insediate
 - UC12/A
 - UC18
 - UL1
 - UL2

Interventi Ammessi per gli edifici di cui ai punti a), b) e c) precedenti:

- 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, fermo restando che in caso di demolizione con fedele ricostruzione, può essere previsto uno spostamento, rispetto l'area di sedime originaria, non superiore al 50%.
- CD

9. Interventi sui fabbricati di pregio esistenti, effettuati dopo il 30 maggio 2003 data di approvazione della Variante specifica al PRG n. 3/2003)

1. Per tutti gli edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunzionalizzazione, i cui titoli abilitativi siano stati rilasciati dopo il 30 maggio 2003 sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
- Risanamento conservativo (RC-B)
- Per tali edifici non è ammesso il cambio d'uso né la modifica del numero delle unità immobiliari già autorizzate.

10. Edifici oggetto di condono edilizio

1. Per tutti gli edifici già oggetto di condono edilizio, si interviene con:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Demolizione con ricostruzione se l'intervento è finalizzato al riordino ed al ripristino ambientale della ex corte colonica a parità di Superficie demolita

- Per tali edifici non è ammesso il cambio d'uso

11. Edifici e corti contrassegnate dal simbolo "X"

- Gli edifici individuati nelle Tavole del RUE con il simbolo "X" riportato accanto al numero identificativo della corte o alla lettera identificativa dell'edificio classificato, possono essere demoliti e traslati, a parità di sagoma planovolumetrica, fino al raggiungimento delle distanze minime di norma dagli edifici esistenti o al di fuori della fascia di tutela dei corsi d'acqua o della fascia di rispetto stradale.
- La possibilità di traslazione degli edifici e delle corti di cui al punto precedente, costituendo carattere di eccezionalità, dovrà essere preceduta da una verifica circostanziata delle particolari condizioni di rischio rilevate nella loro localizzazione attuale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Predisposizione di un PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di intervento edilizio il Progetto Unitario già approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante per le corti di cui ai punti 1 e 2 del precedente PARAGRAFO SECONDO.
2. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, nè incremento di SA, si procede con INTERVENTO DIRETTO.

PARAMETRI ED ONERI

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
Parcheggi per gli usi non residenziali:	nella quantità fissata all'Art. 32 per la destinazione d'uso prevista.
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

12. - Prescrizioni particolari derivanti dal Piano della Ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012".

12.1 Edifici contrassegnati dal Piano della Ricostruzione -

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n. 28, di via Primaria n. 83, individuato nella tavola 1a del RUE con il simbolo "B1" oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime e con la stessa sagoma plano-volumetrica, con possibilità di realizzazione di massimo due unità abitative, oltre ai servizi da ricavare anche in altri edifici accessori presenti nella corte per un minimo di mq 30 di SA per ciascun alloggio.
- Gli alloggi realizzati dovranno essere concessi in affitto temporaneo, per un periodo di almeno quattro anni, da concordarsi mediante convenzione da stipularsi con il Comune.
- L'intervento non dovrà configurarsi come "nuova costruzione" e non incrementare le superfici lorde esistenti;
- I nuovi alloggi dovranno rispettare i requisiti di vivibilità previsti dalle norme di settore;

- Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni, [DM 14/01/2008](#), con approfondimenti di III livello;
- Il progetto dovrà essere sottoposto, per quanto di competenza, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

12.2 - Edifici contrassegnati dal Piano della Ricostruzione

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n. 3, di via Postrino n.5, individuato nella tavola 1a del RUE con il simbolo "B2", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma planivolumetrica, solo su diversa area di sedime nell'ambito della stessa corte, come definita al precedente art. 20.1, e comunque mantenendo una distanza non inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine del fiume Reno.
- Nel nuovo edificio non dovrà essere aumentata la superficie utile né il numero delle unità abitative esistenti;
- Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni [DM 14/01/2008](#) con approfondimenti di III livello;
- Dovranno essere espletate le verifiche dell'interesse culturale degli edifici, secondo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del [D.Lgs 42/2004](#), e richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto;
- Dovrà essere comunicato preliminarmente l'inizio dei lavori alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

13. -Prescrizioni particolari per gli edifici contrassegnati con lettera "Y" ubicati a ridosso dell'argine del fiume Reno ed in fascia di pertinenza fluviale.

- Per gli edifici localizzati a ridosso dell'argine del fiume Reno in fascia di pertinenza fluviale, individuati nelle tavole del RUE con apposito simbolo "Y", è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma planivolumetrica, su diversa area di sedime nell'ambito della stessa corte (come definita al precedente art. 20.1) e, comunque, mantenendo una distanza non inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine del fiume Reno.
- L'intervento di cui al punto precedente dovrà essere effettuato mediante un Progetto Unitario dell'intera corte.
- La demolizione dell'edificio da delocalizzare dovrà avvenire entro tre mesi dalla Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'art. 23 della [LR 15/2013](#) e s.m. e i.
- Per i nuovi edifici sono ammesse le medesime possibilità edificatorie e di trasformazione corrispondenti alla classificazione tipologica degli edifici preesistenti, secondo quanto previsto all'art. 20.3, paragrafo terzo, punti da 1 a 6, ed all'"Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio comunale - Allegato 2", mentre per gli edifici non classificati si interviene secondo quanto previsto all'art. 20.3, paragrafo terzo, punto 8 del presente RUE.
- Gli interventi per i nuovi edifici dovranno essere effettuati con caratteristiche morfologiche, architettoniche, di materiali costruttivi e di finitura che si inseriscano correttamente nel contesto rurale circostante.
- Per gli interventi previsti al presente punto dovranno essere acquisiti in particolare:
 - l'autorizzazione paesaggistica di cui al [D.Lgs 42/2004](#);
 - il parere idraulico e di inondabilità dell'Autorità idraulica competente ai fini della verifica del rispetto dell'art. 18 del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Reno, nei casi di aumento di carico urbanistico.
- Per i medesimi interventi dovranno essere svolti altresì gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni [DM 14/01/2008](#) con approfondimenti di III livello, in base a quanto previsto dall'art. 34 delle norme del PSC e dai "Criteri operativi per le indagini ed approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale (Appendice n. 5 del RUE), nonché adottati accorgimenti edilizi atti a minimizzare il rischio idraulico negli edifici da ricostruire, quali, ad esempio, l'innalzamento del piano di calpestio del piano terra con eventuale conseguente aumento della quota di colmo;
- per tutti gli edifici presenti all'interno delle fasce di pertinenza fluviale, dovranno comunque essere rispettate le norme riguardanti la disciplina generale in materia di sicurezza idraulica di cui al [R.D. 25/07/1904](#), al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI), ed al Piano di Gestione Rischio Allu-

vioni (PGRA).

- per tali delocalizzazioni dovrà essere effettuato, con cadenza biennale, un piano di monitoraggio, per una verifica puntuale degli edifici delocalizzati, completa di caratteristiche architettoniche, distanze dal corso d'acqua, efficacia della riduzione del rischio sismico, mutamenti di proprietà.)

TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

In tutti gli Ambiti consolidati prevalentemente residenziali di cui ai successivi artt. 21, 22, 23, 24, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive previste all'art. 10.11 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 30, 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.

Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica

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 nel:

a) Centro storico del Capoluogo: Castello d'Argile

Per tale località è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 3 del RUE), per definire modalità di intervento ed usi ammissibili sui fabbricati esistenti.

2. Per ogni unità minima di intervento è prescritta la presentazione di un progetto complessivo, a cui di norma farà riferimento un unico permesso di costruire.

3. Con l'approvazione del progetto complessivo può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato per fasi, ciascuna soggetta a specifico permesso di costruire.

paragrafo 2): Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono indicate con apposita simbologia nella tav. n. 3 del RUE, scala 1:1000 e qui riassunte:

A1 - restauro scientifico

A2 - restauro e risanamento conservativo

A3 - ristrutturazione edilizia

A4 - ristrutturazione urbanistica

A5 - ripristino tipologico degli edifici

A6 - demolizione senza ricostruzione (superfetazioni)

A7 - recupero e risanamento delle aree libere

2. La specifica di ogni categoria di intervento è riportata in Appendice 1.

3. Sulle unità edilizie è comunque consentito anche l'intervento di variazione della destinazione d'uso nel rispetto del successivo paragrafo 3) e l'intervento di manutenzione straordinaria è consentito su tutte le unità edilizie fatta eccezione per quelle assoggettate, come categoria di intervento primaria, alla categoria del restauro scientifico.

Paragrafo 3): Destinazioni d'uso

1. Con apposita simbologia nella tav. n. 3 del RUE, sono indicati i raggruppamenti di destinazioni d'uso ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento per le quali valgono le seguenti corrispondenze con riferimento alla casistica degli usi riportata all' Art. 2.7 precedente.

Destinazione tipo 1: usi UA1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC16, UC18, UC19, UC20, UC24, US8

Destinazione tipo 2: usi UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/A, UC22/B, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UP8, UL1

Destinazione tipo 3: usi UA1, UC1, UC3, UC18

Destinazione tipo 4: usi UA1, UP8, UC16

Destinazione tipo 5: corti e spazi pedonali privati

2. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alla destinazione residenziale è sempre ammesso.
3. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alle destinazioni per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi è ammesso limitatamente alle destinazioni tipo 1 e 2, nel rispetto delle norme relative alla categoria di intervento prescritta per l'edificio.
4. La destinazione per uffici privati e per studi professionali nelle destinazioni di tipo 1 è ammessa fino ad un massimo del 50% della SU dell'unità minima di intervento.

Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi

1. Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto su edifici soggetti alle categorie di intervento di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia è richiesta la seguente documentazione:
 - 1) Rilievo dello stato di fatto composto da:
 - a) rilievo stratigrafico dei vari piani, coperture e sotterranei compresi, scala 1:50, con indicate le destinazioni d'uso esistenti in tutti i locali;
 - b) rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti, scala 1:50;
 - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali scala 1:50
 - d) rilievo ed indicazione di ogni eventuale elemento esterno qualificante gli spazi aperti (alberi di alto fusto, muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) scala 1:50; ivi comprese le parti incongrue degli edifici (superfazioni) da assoggettare a demolizione senza ricostruzione;
 - e) particolari architettonici costruttivi, scala 1:20;
 - f) rilievo delle finiture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.;
 - g) dati metrici dallo stato di fatto, relativi alla superficie fondiaria, superficie utile, indice di utilizzazione fondiaria e superficie relativa alle diverse destinazioni di uso esistenti.
 - 2) Rilievo a semplice contorno, per le sole categorie di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo di tipo A, di piante, prospetti e sezioni in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo, scala 1:50.
 - 3) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno o dell'insieme.
 - 4) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso ai vari piani.
2. **Per tutte le categorie di intervento, il progetto esecutivo (debitamente quotato) deve essere costituito da:**
 - 1) planimetrie dei vari piani, in scala 1:50, con indicate le destinazioni d'uso previste e le sistemazioni a verde delle aree libere;
 - 2) prospetti e sezioni, in scala 1:50, con indicazioni precise delle finiture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, ecc. (particolari tecnici in scala 1:20)

- 3) particolari architettonici esecutivi, in scala 1:20, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture;
- 4) specifica delle superfici nette, delle superfici ventilanti ed illuminanti dei singoli locali.

La mancanza di uno degli elaborati di cui ai punti precedenti, comporta da parte del Comune la richiesta di adeguamento. Tale richiesta interrompe il termine di legge previsto dalle vigenti norme.

Paragrafo 5): Caratteristiche generali degli interventi edilizi

1. Sulla base della documentazione di cui al punto precedente, il progetto esecutivo deve precisare le principali caratteristiche dell'intervento nel rispetto delle prescrizioni relative alla categoria d'intervento attribuita all'edificio e delle seguenti norme generali.
2. Per tutti gli interventi si deve prevedere per le murature e per le tinteggiature:
 - a) il ripristino, il consolidamento ed il rifacimento delle murature in mattoni a faccia a vista o in mattoni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.);
 - b) il colore da usarsi deve essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente
3. Per la copertura degli edifici è prescritta la conservazione o il ripristino in caso di avvenuta trasformazione della configurazione tipologica originaria, della tradizionale copertura a falde inclinate e con manto costituito da elementi in cotto.
4. La realizzazione di ascensori e montacarichi, o di altri impianti tecnologici, è consentita qualora non comprometta:
 - 1) la tipologia dell'edificio;
 - 2) le strutture portanti principali, con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc.;
 - 3) il profilo altimetrico delle coperture.
5. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.
6. Per le nuove aperture sulle pareti esterne, quando sono consentite dalla categoria di intervento prescritta per l'edificio, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei "pieni" e dei "vuoti" dell'intero fronte interessato, da cui dedurre le proporzioni ottimali da usarsi.
7. Le nuove aperture al piano terra per la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizi alla residenza devono uniformarsi, oltre che alle prescrizioni della categoria di intervento dell'edificio, ai seguenti criteri:
 - 1) dimensioni delle bucaure rapportate all'entità della superficie del fronte e alle aperture preesistenti;
 - 2) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto.
8. All'interno della zona territoriale omogenea "A" sono ammesse superfici illuminanti, superfici ventilanti ed altezze dei locali inferiori a quelle minime stabilite dal regolamento edilizio e di igiene. Tali deroghe sono ammesse solo quando siano rese necessarie dal rispetto delle norme di intervento, ossia dall'obbligo di conservare le aperture e le altezze esistenti.
9. Nella zona territoriale omogenea "A" è sempre ammessa l'installazione di bagni e di cucine areati artificialmente.
10. Per gli interventi che riguardano interi edifici è consentita l'utilizzazione delle soffitte purché l'adattamento previsto non comporti alterazione della copertura originale nella quale sono ammesse solo aperture e prese di luce non alteranti i profili altimetrici, salvo i casi di ristrutturazione edilizia denominati 4a di cui al successivo paragrafo.
11. Le aree e gli spazi liberi all'atto di adozione del RUE., nonché gli orti ed i giardini esistenti, devono essere conservati con rigoroso divieto di costruzione fuori terra, ad eccezione dei casi previsti negli interventi di ristrutturazione urbanistica.
12. E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, lapidi, edicole sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione di vetrine, insegne, arredo interno degli esercizi commerciali, qualora costituiscano documento di costume e vita locale.
13. Qualora si avveri un danno od un pericolo di danno di un bene soggetto ad intervento di restauro scientifico i proprietari devono darne immediata notizia alla Soprintendenza ai Monumenti ed all'Amministrazione Comunale, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.
14. Nel caso delle unità edilizie appartenenti alla tipologia a schiera, quando la modesta dimensione non ne consente un adeguato utilizzo, è ammessa la loro aggregazione per dare luogo ad unità dotate di tutti i necessari servizi.

15. Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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.
16. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è prevista la demolizione con ricostruzione del 50% del volume esistente e con numero di piani o altezza dei nuovi fabbricati come riportato nella Tav. 3 del RUE.
17. All'interno del centro storico, a nord-est della Chiesa parrocchiale, è presente un'area destinata per il 50% a parcheggio e per il 50% a verde pubblico; spetta al progetto di intervento che sarà attuato dal comune, stabilire il migliore assetto possibile dell'area anche modificando la zonizzazione di RUE, senza che ciò comporti variante al RUE medesimo.
18. Nell'ambito del centro storico gli interventi ammessi non dovranno diminuire l'eventuale dotazione di parcheggi pertinenziali (P3).
19. Gli interventi di realizzazione del cappotto sul fronte strada sono ammessi solo in allineamento con i fabbricati adiacenti, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità dell'Ambiente e del Paesaggio (CQAP).

Paragrafo 6): Caratteristiche particolari degli interventi edilizi

1. Le caratteristiche specifiche di ogni intervento sono definite in appendice, e cioè:
 - A1 - restauro scientifico
 - A2 - restauro e risanamento conservativo tipo A e B
 - A3 - ristrutturazione edilizia
 - A4 - ristrutturazione urbanistica
 - A5 - ripristino tipologico degli edifici
 - A6 – demolizione
 - A7 - recupero e risanamento delle aree libere

2. La specifica di ogni categoria di intervento è riportata in Appendice 1.

Paragrafo 7): Elementi di storicità

1. Nel RUE nella Tav. 1d in scala 1:5000 è stato riportato come elemento di storicità e di memoria collettiva, il tracciato di un collegamento in galleria presente anticamente < si dice > che collegava la Chiesa parrocchiale di San Pietro con la zona dell'Oratorio della beata Vergine delle Grazie ai Ronchi ed il limitrofo Convento dei minori conventuali.
2. L'indicazione non vuole avere nessuno scopo vincolante, ma segnalare solamente un'attenzione particolare da tenere in caso di scavi profondi.

Art. 22 – 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.).
2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:
 - a) **AUC-A1** (ex zona B3)
 - b) **AUC-A2** (ex zone B4)
 - c) **AUC-A3** (ex zone **C1.1, C1.3, C1.4, C1.5, C1.7, C1.10**)
 - d) **AUC-A4** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.2) Capoluogo
 - e) **AUC-A5** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.6) Capoluogo
 - f) **AUC-A6** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.11) Capoluogo
 - g) **AUC-A7** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.12) Capoluogo
 - h) **AUC-A8a e b** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica/Privata Comparto n. 2.13)
 - i) **AUC-A9a e b** (ex zona B1a e B1b)

paragrafo 2): Modalità di attuazione

a) Ambiti AUC-A1

Aree AUC-A1 (ex B3) : aree soggette a convenzionamento	
Superficie minima di intervento	= Area assoggettata a convenzionamento
Interventi ammessi	= <ul style="list-style-type: none"> - <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene in un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme.

		<ul style="list-style-type: none"> - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - <u>Negli Ambiti AUC-A1 sono ammessi</u> tutti i parametri di intervento ed i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti attuativi in base ai quali le aree sono state edificate. - È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017).
Modalità di attuazione	=	diretto previo convenzionamento
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio e fermi restando gli obblighi derivanti dalle convenzioni connesse agli strumenti urbanistici attuativi preventivi per la durata delle medesime. Gli usi UC4, UC5, UC6 e UC7 sono ammessi solo dove indicato negli elaborati grafici del RUE in scala 1:2500, del capoluogo, con apposito simbolo (asterisco riquadrato) e nel rispetto delle norme di cui all'Art. 33 successivo.
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: come previsto nei rispettivi strumenti urbanistici attuativi, con possibilità di sopraelevazione di un piano; – <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"> a) rapporto di copertura (Q) = del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile. – <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. 3,00 dal fabbri-

	<p>cato residenziale contiguo e da eventuali fabbricati per servizi contigui;</p> <ul style="list-style-type: none">– <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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.- <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00.– <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona. <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	---

b) Ambiti AUC-A2: Zone edificate con densità medio-alta

Aree AUC-A2 (ex B4)	
Superficie minima di intervento	= lotto di proprietà
Interventi ammessi	= <ul style="list-style-type: none"> - Sono ammessi tutti gli interventi con l'applicazione del seguente U_f: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017.(data 25/07/2017) - <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme. - Ai fini dell'utilizzo degli indici U_f previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene in un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dal Regolamento Edilizio o dalle presenti norme. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.
Modalità di attuazione	= diretto
Usi	= <ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio - US1 Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri: UC3 <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e

	<p>ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">– <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;– <u>altezza massima dei fronti</u>: mt. 12,50– <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">a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lottob) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto– <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile.– <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente- <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00.– <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	--

--	--	--

c) Ambiti AUC-A3: Zone edificate con piano attuativo preventivo.

Ambiti AUC-A3 (ex C1.1, C1.3, C1.4, C1.5, C1.7, C1.10)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	<p>Nelle aree AUC-A3: tutti gli interventi con l'applicazione del seguente Uf:</p> <p>SU = SU esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> - È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017) - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	<p>- UA1, UA2, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UP8</p> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente, con possibilità di sopraelevazione di un piano; – <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <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

	<p>servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile.</p> <ul style="list-style-type: none"> – <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50.. – <u>distanza degli edifici dai confini di zona:</u> Tutte le costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. – <u>distanza minima dalle strade:</u> m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE. <p>Tutte le distanze esistenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>= Per quanto riguarda il Comparto C1.7 ex PRG rimangono valide le previsioni urbanistiche, le densità edilizie ed i parametri relativi ad edifici non ancora realizzati e/o completati, come definiti nel Piano Particolareggiato approvato e nella specifica convenzione sottoscritta in data 5.12.1996, Notaio Cavicchi Marisa).</p> <p>Per quanto riguarda l'area sita in via Gandolfi nel Capoluogo, perimetrata con bordo di colore marrone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>intervento di nuova costruzione:</u> Superficie Utile massima (SU) = mq 350,00 oltre ad una superficie accessoria massima (SA) pari al 60% della SU ammessa (tipologia edilizia mono-bi-trifamiliare); - <u>distanza dai confini con l'ambito AUC-A4 ad est dell'area:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>per gli edifici principali:</u> m. 10,00 - <u>per edifici accessori</u> di altezza massima pari a m. 2,50: m. 6,00 - <u>altezza massima m. 6,00:</u> - <u>parcheggi pubblici (P1):</u> da realizzare, secondo l'indicazione cartografica del Rue, lungo il fronte strada del lotto, su area di proprietà comunale; - <u>parcheggi privati (P3):</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; - <u>verde pubblico: monetizzabile</u> - Dovrà essere realizzato il prolungamento di via Gandolfi, con relativo marciapiede, su tutto il fronte nord del lotto; <p>Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni DM 14/01/2008 con</p>

	<p>approfondimenti di III livello, ed in base ai criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica di cui all'Appendice 5 del presente RUE.</p> <p>Per quanto riguarda gli altri parametri (rapporto di copertura ϵ ed altre distanze) rimangono validi quelli riportati al precedente paragrafo "Parametri".</p>
--	--

E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. Tale intervento è ammesso per tutti gli Ambiti qui di seguito riportati.

d) AUC-A4 (ex COMPARTO n. 2.2) - Capoluogo

a) ST (superficie territoriale)	5,767	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	2000	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	11534		mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	7209		mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	4325		mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
(SU residenziale : 30 mq/ab)	240		n°
- n° alloggi previsti			
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	96		n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- verde pubblico attrezzato come individuato negli elaborati di P.R.G.	3320		mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	720		mq
Totale	4040		mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 05.11.2002

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

e) AUC-A5 (ex COMPARTO n. 2.6) - Capoluogo

a) ST (superficie territoriale)	0,69	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	3000	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	2070		mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	1294	-	mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	776	-	mq

- n° abitanti teorici insediabili:	(SU residenziale : 30 mq/ab)	43 - n°
- n° alloggi previsti	(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	17 - n°

Spazi pubblici da realizzare e cedere (standard)

- verde pubblico attrezzato (12 mq/ab)	518 - mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	129 - mq
Totale	647 - mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 24.05.2002

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

f) AUC-A6 (ex COMPARTO n. 2.11) - Capoluogo

a) ST (superficie territoriale)	1,48 - ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	2800 - mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	4144 mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	2590	mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	1554	mq
- n° abitanti teorici insediabili:	(SU residenziale : 30 mq/ab)	86 n°
- n° alloggi previsti	(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	35 n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- verde pubblico attrezzato come individuato negli elaborati di P.R.G.	2240	mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	259	mq
Totale	2499	mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 7.02.2003

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

g) AUC-A7 (ex COMPARTO n. 2.12) - Capoluogo

a) ST (superficie territoriale)	1,989	- ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	2800	- mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	5569	mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	3481	mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	2088	mq
- n° abitanti teorici insediabili:		
(SU residenziale : 30 mq/ab)	116	n°
- n° alloggi previsti		
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	46	n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- verde pubblico sportivo come individuato negli elaborati di P.R.G.	8755	mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	348	mq
Totale	9103	mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 10.07.2002

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

h) AUC-A8 (ex COMPARTO n. 2.13) - Venezzano

a) ST (superficie territoriale)	2,2843	- ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	3850	- mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	8795	mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - Su	5497	- mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	3298	- mq
- n° abitanti teorici insediabili:		
(Su residenziale : 30 mq/ab)	183	- n°
- n° alloggi previsti		
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	73	- n°

Spazi pubblici da realizzare e cedere (standard)

- verde pubblico attrezzato e attrezzature come individuato negli elaborati di P.R.G.	6435	- mq
- parcheggi pubblici di comparto (3 mq/ab)	550	- mq
Totale	6985	- mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Nel sub comparto B è stato localizzato (con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.01.2002) un intervento di edilizia per alloggi a canone contenuto. Tale intervento è contrassegnato nella Tav. 2b in scala 1:2500 del RUE con un asterisco. L'intervento prevede l'edificazione di un edificio per 8 alloggi ed una superficie complessiva massima di 550 mq.

Per le altre prescrizioni particolari vedi convenzione sottoscritta in data 21.02.2003

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

i) Ambiti AUC-A9: Zone edificate con intervento diretto.

Ambiti AUC-A9a e AUC_A9b (ex B1a e B1b)	
Prescrizioni specifiche	<p>Lotti AUC-A9a e AUC-A9b siti in via Croce – CAPOLUOGO</p> <p>1.L'area di completamento individuata come Ambito AUC-A9b, sita in via Croce, non possiede un proprio indice di edificabilità e non può essere computata per l'applicazione dell'indice di edificabilità di altre aree o zone. In essa è possibile trasferire parte della capacità edificatoria dell'adiacente area individuata come Ambito AUC-A9a, che rimane soggetta alla disciplina degli Ambiti AUC-C1.1.</p> <p>2. Negli Ambiti AUC-A9a e AUC-A9b si interviene secondo gli indici, le prescrizioni, i parametri edilizi come fissati nello strumento urbanistico approvato e convenzionato. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017), <i>con possibilità di incremento di un piano e di aumento del rapporto di copertura (Q) del 10% in valore assoluto.</i></p>
Usi ammessi	UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Per le altre prescrizioni particolari vedi convenzione sottoscritta in data 20 marzo 2002, Notaio Federico Rossi, integrata con atto 26 febbraio 2004, Notaio Federico Rossi, Registrato alla Agenzia delle Entrate di Bologna il 15.03.2004.

Art. 23 – 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 già convenzionati e/o quasi completamente edificati.

2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:

- a. **AUC-B1** (ex zona B7) soggetta a convenzionamento a Castello d'Argile
- b. **AUC-B2** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.9) a Venezzano
- c. **AUC-B3** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.14) a Venezzano
- d. **AUC-B4** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.15) a Venezzano
- e. **AUC-BS** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D8) a Castello d'Argile
- f. **AUC-B5** (ex Ambito 6.1) a Castello d'Argile

paragrafo 2): Modalità di attuazione

Ambiti AUC-B1: Ambiti soggetti a convenzionamento vigente o da aggiornare

AUC-B1 (ex B7 convenzionata)	
Superficie minima di intervento	= Area soggetta a convenzionamento
Interventi ammessi	= <ul style="list-style-type: none"> - <u>Sono ammessi tutti gli interventi</u> con l'applicazione del seguente U_f: $U_f = 0,246 \text{ mq/mq}$ È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017). <p><u>Prescrizioni particolari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>intervento diretto subordinato alla stipula di una Convenzione</u> con il Comune, con la quale la proprietà si impegna: <ul style="list-style-type: none"> - alla presentazione di un elaborato grafico che descriva lo sviluppo planivolumetrico dell'area, corredato dalle tipologie edilizie e relative "norme di attuazione"; - alla realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria che si rendano necessarie per il corretto insediamento dei nuovi edifici; - alla realizzazione del tratto di strada a lato dello Scolo consorziale e prevista dal RUE all'interno dell'Ambito AUC-A4; del relativo prolungamento, con incrocio di raccordo – per la parte ricadente nell'Ambito AUC-B1 – secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, fino alla SP 18-Padullese; - alla rettifica, secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, della curva dell'attuale tracciato della SP 18-Padullese in fregio Ambito AUC-B1; - alla realizzazione di una "zona filtro" verso la strada provinciale in cui posizionare i parcheggi e una cortina di verde - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento

		con le reti pubbliche
Modalità di attuazione	=	diretto previo convenzionamento
Usi	=	<p>- UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio</p> <p>- US1</p> <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <p>- P1: da monetizzare</p> <p>- P4: da realizzare</p> <p>- Verde pubblico: da monetizzare</p>
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: mt. 12,50 – <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile. – <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo

	<p>edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente</p> <p>– <u>distanza degli edifici dai confini di zona:</u> nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. E' prevista una deroga alle suddette distanze, con possibilità di costruire anche sul confine di zona in fregio all'Ambito AUC-A4; sono comunque fatte salve eventuali distanze derivanti da "fasce di rispetto" genericamente denominate</p> <p>– <u>distanza minima dalle strade:</u> m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE.; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona</p> <p>Per l'Ambito in oggetto è prescritta una distanza minima dalla strada provinciale di m. 10.</p> <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	---

E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. Tale intervento è ammesso per tutti gli Ambiti qui di seguito riportati.

AUC-B2 (ex COMPARTO n. 2.9) – Venezzano

a) ST (superficie territoriale)	1,9941	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	4.022	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	8.020		mq
d) va detratta la SC esistente	276		mq
e) rimangono per le nuove costruzioni	7.744		mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	4.861	-	mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.883	-	mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
	(SU residenziale : 30 mq/ab)	163	- n°
- n° alloggi previsti			
	(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	65	- n°

Spazi pubblici da realizzare e cedere (standard)

- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	2.608	-	mq
- parcheggi pubblici (5 mq/ab)	815	-	mq
Totale	3.423	-	mq

f) usi ammessi: UA1, UAC1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Parametri particolari

- Distanza degli edifici dalle strade (via Primaria e via Quattro Vie) minimo = 10 m.
- dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 22.07.2008

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017).

AUC-B3 (ex COMPARTO n. 2.14) - Venezzano

a) ST (superficie territoriale)	1,95	- ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale residenziale)	3.436	- mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	6.700	- mq
d) UT (indice di utilizzazione territoriale terziario)	300	- mq/ha
e) SC terziaria realizzabile	585	- mq

SC residenziale suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	4.188	- mq
- superficie utile netta per servizi - Sa	2.512	- mq

- n° abitanti teorici insediabili:

(SU residenziale : 30 mq/ab) 140 - n°

- n° alloggi previsti

(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) 56 - n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

Per la residenza:

- verde pubblico attrezzato (12 mq/ab)	2.301,00	- mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	722,00	- mq
- attrezzature collettive	220,00	- mq
Totale	3.243,00	- mq

Per il terziario:

- verde pubblico attrezzato (60 mq/100 mq di SU Terz.)	351	- mq
- parcheggi pubblici (40 mq/100 mq di SU Terz.)	234	- mq
Totale	585	- mq

Totale standard

3.828,00 - mq

f) usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC5, UC6, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Vedi Conferenza dei Servizi conclusiva (DM 471/99) del 20.06.2008

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

AUC-B4 (ex COMPARTO n. 2.15) - Venezzano

a) ST (superficie territoriale)	3,0315	- ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale residenziale)	2847	- mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	8576	- mq

SC residenziale suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	5.290,13	- mq
- superficie utile netta per servizi - Sa	3.285,76	- mq
- n° abitanti teorici insediabili:		

(SU residenziale : 30 mq/ab) 176 - n°

- n° alloggi previsti

(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) 70 - n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- attrezzature di interesse comune, servizi religiosi verde pubblico attrezzato e per l'istruzione (21 mq/ab)	3.213	- mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	612	- mq
Totale	3.825	- mq

d) usi ammessi: UA1, UAC1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 22.06.2005

È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)

AUC-BS: ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-sportive-ricreative-ricettive in corso di attuazione (ex comparto D8)		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<p>Ut = 1200 mq/ha – Superficie del comparto mq. 107.205; l'indice comprende la quota di residenza, di uffici ed ogni pertinenza.</p> <p>È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p> <p><u>Prescrizioni particolari</u></p> <p>I 12.865 mq di SC realizzabile sul comparto sono utilizzabili per le seguenti destinazioni d'uso per una superficie massima:</p> <p>DESTINAZIONI D'USO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uso UC12/A, (pubblici esercizi, ristorazione) max mq. 2000 - uso UC14 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione) max mq. 500 - uso UP8 (limitatamente agli usi magazzini)

	<p>e depositi di attrezzature legate all'attività sportiva)max mq. 2000</p> <ul style="list-style-type: none"> - uso UC18 (piccoli studi professionali e uffici) max mq. 500 - uso UC19, UC20 (attività ricreative, palestre, etc.)max mq. 2000 - uso UC22/B (ambulatori e poliambulatori.) max mq. 1000 - uso UC28 (limitatamente agli usi attrezzature per il verde e lo sport;) max mq. 5000 - uso UL1 (attività ricettive alberghiere) max mq. 6500 <p>e comunque con capacità ricettiva inferiore ai 300 posti letto</p> <p>Le strutture precarie quali pergolati, chioschi, gazebo, tettoie, etc. , con superficie netta non superiore al 15% della superficie coperta non viene conteggiata nel calcolo della SC.</p> <p>Dovrà essere sottoscritta una convenzione con il Comune di Castello d'Argile dove verranno specificate le modalità di utilizzo degli impianti sportivi privati da parte delle strutture pubbliche quali scuole, associazioni sportive, culturali, etc.</p> <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione di una pista pedonale-ciclabile illuminata lungo tutto il tratto prospiciente la via Maddalena. - Tutta l'area ricompresa nella fascia di rispetto stradale di Via Nuova dovrà essere ceduta come verde pubblico (in tale quantità è già compresa quella prescritta dagli standard urbanistici anche se superiore); l'area da cedere ricompresa in tale rispetto stradale di Via Nuova è di mq 15.000 circa, a fronte di quella minima richiesta dagli standard che sarebbe invece di mq 7.800. - Al fine di promuovere un insediamento caratterizzato da un basso impatto ambientale e con una forte identità a "verde", ad ogni struttura realizzata dovrà corrispondere una elevata dotazione di essenze arboree. Lungo Via Maddalena a fianco della pista ciclabile e lungo l'intero perimetro del comparto dovrà essere realizzata una barriera di essenze arboree e arbustive (filari alberati e siepi). Lungo il lato est del Comparto a margine dello scolo Gallerano, ferme restando le distanze prescritte dall'Ente di gestione dello scolo, sarà realizzato il corridoio ecologico di essenze arboree e arbustive per una fascia di larghezza pari a ml. 10,00. La divisione fra le diverse attività che si andranno a svolgere all'interno del comparto sarà realizzata con siepi o filari alberati. I parcheggi pubblici che si andranno a realizzare nella fascia di rispetto stradale lungo la via Maddalena saranno alberati così come i parcheggi privati. L'area scoperta non interessata da fabbricati e strutture sportive-ricreative, dovrà comunque avere una dotazione minima di essenze arboree (alberi) pari a 1 albero/70 mq. - La struttura ricettiva-alberghiera dovrà essere realizzata o contestualmente o a impianti sportivi già realizzati. - Sono da favorire e incentivare nella fase realizzativa del comparto l'uso e l'impiego di sistemi ed impianti per il risparmio energetico e l'ottimizzazione nell'uso delle risorse naturali, come all'art. 13.4 del PTCP. - Fermo restando quanto già prescritto sulla non interferenza con la falda delle fondazioni dei fabbricati e piscina, tali strutture non potranno comunque interferire dal piano di campagna odierno con il sottosuolo per una misura superiore a cm 90. Sono ammesse profondità maggiori per vani tecnici di estensione limitata, esclusivamente per i fabbricati compresi nel primo stralcio funzionale.
Usi	<p>= Sono ammessi i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usi UC12/A, UP8 limitatamente agli usi per magazzini e depositi di attrezzature legate alle attività sportive, UC14; - usi UC18, UC19, UC20, UC22/B limitatamente agli usi ambulatoriali e

		<p>poliambulatoriali ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - usi UC28 limitatamente agli usi attrezzature per il verde e lo sport; - uso UL1; - usi UC3 non alimentare e UC5 con SV complessiva massima fino a mq. 2.500 da ricavarsi sempre all'interno della SC ammessa previa Variante al P.P. Vigente - sono inoltre consentiti gli usi UA1 per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. La realizzazione di tali destinazioni è consentita per una quota massima della SU pari a mq 500
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti mt. 11,00 - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - parcheggi privati: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme; - realizzazione e cessione di aree per standard (Art. 46, comma 5° della L.R. 47/78 modificata ed integrata) nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici: 40 mq ogni 100 mq di SC - verde o attrezzature collettive: 60 mq ogni 100 mq di SC
Prescrizioni particolari	=	<ul style="list-style-type: none"> - Vedi convenzione sottoscritta il 13.03.2006, rep. 72197 – Racc. 11974 Notaio Giuseppe Giorgi. - Sono fatte salve eventuali determinazioni degli organi competenti in materia di locali destinati a pubblico spettacolo

AUC-B5 (ex Ambito 6.1) – Castello d'Argile

L'ambito si attua secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nel PUA approvato con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31/03/2014 e cpnvenzionato con atto del notaio Giorgi, sottoscritto in data 27/02/2015, rep. 88724

Art. 24 – 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. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:

- a) **AUC-C1.1** (ex zona B1.1)
- b) **AUC-C1.2** (ex zona B1.2)
- c) **AUC-C2** (ex zona B2)
- d) **AUC-C3** (ex zona B5, lotti edificati individuati nel POC 2010-2015)
- e) **AUC-C4** (ex zona B6)

paragrafo 2): Modalità attuative

Ambiti AUC-C1.1: Zone edificate caratterizzate in generale dalla presenza di edilizia ad impianto compiuto da non incrementare e comprendenti edifici mediamente con numero di piani non superiore a due fuori terra; densità edilizia medio-bassa

AUC-C1.1 (ex B1.1)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017). - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - In tutti gli Ambiti AUC-C1.1 sono ammessi ampliamenti una tantum per le attività commerciali (negozi, ristoranti, pizzerie, ecc.) già insediate alla data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992), fino ad un massimo pari al 30% della SU esistente nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti al paragrafo 2) successivo. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere

		<p>incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene all'interno di un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - All'interno degli Ambiti AUC-C1.1 sono individuati con apposita simbologia (triangolo nero) degli edifici che, per la salvaguardia delle loro caratteristiche architettoniche - storiche - ambientali non possono essere demoliti; tali edifici sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia con il mantenimento e la valorizzazione dei fronti esterni; l'adeguamento igienico sanitario se necessario; in caso di cambio d'uso l'adeguamento igienico sanitario dovrà avvenire sempre all'interno del volume esistente. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-C1.1</u> sono ammessi interventi di ristrutturazione interna, 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>Inoltre in tali Ambiti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento</u> mediante sopraelevazione e cambio d'uso (intendendo con questo intervento anche la demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime), con indice massimo pari a 0,45 mq/mq, finalizzati al raggiungimento di due piani fuori terra e con altezza massima pari a m. 7,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda, per i fabbricati esistenti più bassi. - Se l'intervento di ristrutturazione edilizia non comporta aumento di SC, ma prevede l'incremento di unità immobiliari abitative, devono essere previsti, realizzati e ceduti al comune 1 posto auto ogni unità immobiliare abitativa in più rispetto lo stato di fatto. - <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento di un indice massimo pari a 0,30 mq/mq e con altezza massima pari a m. 7,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune di tutti i parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme.
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio - US1 <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la

	<p>funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">– <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;– <u>altezza massima dei fronti</u>: mt. 10,50.– <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">a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lottob) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto– <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile.– <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.– <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00.– <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	--

Condizioni specifiche	<p>=</p> <p>Ambito AUC-C1.1 sito all'angolo tra la via Croce e la via Circonvallazione Ovest – CAPOLUOGO</p> <p>1. L'area, parzialmente edificata, comprende al suo interno delle funzioni residenziali e una attività artigianale di servizio compatibile con il contesto edificato, il cui titolare è ivi residente. E' concesso un incremento di capacità edificatoria non superiore a 700 mq di SU da destinare esclusivamente all'ampliamento dell'attività insediata e da localizzare sul mappale 1239 parte, del foglio 11; sulla rimanente porzione di ambito si interviene con le modalità attuative sopra descritte a parità di SU esistente al 28.07.2008 (data di adozione del RUE). È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017).</p> <p>Ambito AUC-C1.1 sito in via Branchini a ovest dell'area ex Grazia – Venezzano</p> <p>1. L'area, parzialmente edificata, comprende al suo interno un'area destinata a verde pubblico con inserito un percorso ciclopedonale che mette in continuità l'area verde di Via Longhi-Via Melega, con le aree verdi a ovest di via Bianchini.</p> <p>L'area destinata a verde pubblico ha una profondità di m. 5,00; deve essere ceduta al comune nei tempi e con le modalità dichiarate nell'osservazione al RUE ed approvate dal Consiglio Comunale. Il percorso ciclopedonale deve essere realizzato e l'area verde sistemata prima della cessione al comune. Va previsto un muretto divisorio con recinzione tra la proprietà pubblica e privata.</p> <p>Ambito AUC-C1.1 individuato a margine della Via Provinciale nord nella Tav. 2° del RUE perimetrato con segno nero ed identificato al catasto nel foglio 11, mappali 1205 parte e 74 parte.</p> <p>1. L'area comprende al suo interno spazi per la viabilità di accesso e spazi per parcheggio da individuare in sede di rilascio del titolo abilitativo diretto. La capacità edificatoria massima prevista per tale area, è pari a mq. 607,50 di SU + mq. 364,50 di SA; parcheggi privati e parcheggi pubblici da prevedere e realizzare nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</p> <p>È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p> <p>Altezza massima: tre piani fuori terra con un massimo di mt. 13,50</p> <p><u>Il rilascio del titolo abilitativo esaurisce l'Accordo</u> di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2008.</p> <p>Nel lotto classificato AUC-C1.1 individuato all'angolo fra le vie Primaria e via Silone, identificato catastalmente al foglio 16, mappali 52, è concesso all'attività commerciale insediata, realizzare una superficie "una tantum" di 50 mq da destinare ad SA per l'attività medesima. L'intervento è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione per sancire le modalità di attuazione e per il versamento al comune di oneri perequativi al momento della richiesta del titolo abilitativo.</p>
-----------------------	---

Ambiti AUC-C1.2: Zone edificate caratterizzate in generale dalla presenza di edilizia ad impianto compiuto da non incrementare e comprendenti edifici con numero di piani fino a tre fuori terra; densità edilizia media.

AUC-C1.2 (ex B1.2)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, con possibilità di sopraelevazione di un piano, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017) - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - In tutti gli Ambiti AUC-C1.2 sono ammessi altresì ampliamenti a tantum per le attività commerciali (negozi, ristoranti, pizzerie, ecc.) già insediate alla data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992), fino ad un massimo pari al 30% della SU esistente nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti al paragrafo 2) successivo. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene all'interno di un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-C1.2</u> sono ammessi interventi di ristrutturazione interna, 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>Inoltre in tali Ambiti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento</u> mediante sopraelevazione e cambio d'uso (intendendo con questo intervento anche la demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime), con indice massimo pari a 0,60 mq/mq, finalizzati al raggiungimento di

		<p>quattro piani fuori terra e con altezza massima pari a mt. 12,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda, per i fabbricati esistenti più bassi. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se l'intervento di ristrutturazione edilizia non comporta aumento di SC, ma prevede l'incremento di unità immobiliari abitative, devono essere previsti, realizzati e ceduti al comune 1 posto auto ogni unità immobiliare abitativa in più rispetto lo stato di fatto. - <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento di un indice massimo pari a 0,45 mq/mq e con altezza massima pari a mt. 12,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune di tutti i parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio - US1 <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente paragrafo 2), devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: mt. 12,50 – <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile. – <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

		<p>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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e da eventuali fabbricati per servizi contigui;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente. - <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. - <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona Per l'Ambito AUC-C1.2 di via Provinciale sud n. 38/A è prescritta una distanza minima dal confine del lotto sul fronte stradale di m. 20. <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
Prescrizioni particolari	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Lotto AUC-C1.2 posto all'angolo tra le vie Marconi e Circonvallazione Ovest</u>: per tale lotto identificato catastalmente al foglio 11, mappale 175, si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI, AM, NC) secondo quanto già programmato nei titoli abilitativi rilasciati con concessioni n. 141/1989 e n. 39/1993. - È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)
Condizioni specifiche	=	<p><u>Ambito AUC-C1.2</u> sito in via Giovanni XXIII nel capoluogo e perimetrato con bordo di colore marrone</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>intervento di nuova costruzione</u>: $U_f = 0,30$ mq/mq di SU; va aggiunta una quantità di superficie accessoria (SA) fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie Utile ammessa. - È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017) - <u>altezza massima dei fronti</u>: mt. 10,50 - <u>parcheggi pubblici (P1)</u>: da realizzare lungo tutto il fronte strada del lotto

	<p>con una profondità di 5 metri, con cessione successiva al Comune</p> <p>- <u>parcheggi privati (P3)</u>: nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo</p> <p>Per quanto riguarda gli altri parametri (rapporto di copertura e distanze), rimangono validi quelli riportati al precedente paragrafo "Parametri"</p>
--	---

Ambiti AUC-C2 (ex B2): Zone caratterizzate da una densità edilizia medio - medio-alta prevalentemente residenziale e comprendente edifici con numero di piani superiore a tre fuori terra

AUC-C2 (ex B2)	
Superficie minima di intervento	= lotto di proprietà
Interventi ammessi	<p>In tutti gli <u>Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, con possibilità di sopraelevazione di un piano, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - Per le aree classificate AUC-C2 ricadenti all'interno della "viabilità storica - cerchia viaria dell'antica fortificazione" - confinanti con la perimetrazione del Centro storico e individuate nella cartografia del RUE con un asterisco, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia a parità di SC e di altezza preesistente. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene all'interno di un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpare questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - All'interno degli Ambiti AUC-C2 sono individuati con apposita simbologia (campitura viola), degli edifici che, per la salvaguardia delle loro caratteristiche architettoniche - storiche - ambientali non possono essere demoliti; tali edifici sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia con il mantenimento e la valorizzazione dei fronti esterni; l'adeguamento igienico sanitario se necessario; in caso di cambio d'uso l'adeguamento igienico sanitario dovrà avvenire sempre all'interno del volume esistente. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. <p>Nello specifico sono ammessi i seguenti interventi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento mediante</u>

		<p>sopraelevazione e cambio d'uso (intendendo con questo intervento anche la demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime), con indice massimo pari a 0,75 mq/mq, con altezza massima pari a mt. 15,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda, per i fabbricati esistenti più bassi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se l'intervento di ristrutturazione edilizia non comporta aumento di SC, ma prevede l'incremento di unità immobiliari abitative, devono essere previsti, realizzati e ceduti al comune 1 posto auto ogni unità immobiliare abitativa in più rispetto lo stato di fatto. - <u>interventi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione</u> fino al raggiungimento di un indice massimo pari a 0,60 mq/mq e con altezza massima pari a mt. 15,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune di tutti i parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme. - È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017) - <u>Solamente nel lotto classificato come Ambito AUC-C2.1</u> (sita in via Circonvallazione est angolo con via della Resistenza), la ristrutturazione con ampliamento per sopraelevazione può avvenire anche al di fuori dell'area di sedime, al fine di salvaguardare l'attività di pubblico esercizio esistente. In tale lotto deve essere perseguito l'obiettivo di attuare una più razionale distribuzione dei parcheggi pubblici e pertinenziali anche per salvaguardare la messa in sicurezza ciclopedonale e viaria dell'incrocio sopracitato.
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio - US1 <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> - mt. 15,50 negli Ambiti AUC-C2 - mt. 12,50 negli Ambiti AUC-C2D – <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei

	<p>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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile.</p> <ul style="list-style-type: none"> – <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente. – <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. – <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE.; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
<p>Condizioni specifiche</p>	<p>Ambito AUC-C2D sito in via Costituzione – CAPOLUOGO</p> <p>1. L'area di completamento individuata come Ambito AUC-C2-D sita in Via Costituzione, capoluogo, è stata oggetto di delocalizzazione di parte della capacità edificatoria, pertanto ha dei propri e specifici parametri edificatori e sono fatti salvi tutti i parametri di intervento ed i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti urbanistici attuativi in base ai quali le aree sono state edificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Complessiva realizzabile: 1161 mq - Superficie Utile realizzabile : 795 mq - Superficie non Residenziale: 366 mq <p>È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p>

Ambiti AUC-C3 (ex B5): Aree edificate caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa con previsione di funzioni residenziali e funzioni compatibili con la residenza

AUC-C3 (ex B5, lotti edificati individuati con il POC 2010-2015)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Modalità di attuazione	=	diretto previo convenzionamento
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene in un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dal presente RUE. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017) <p>Nello specifico nell'Ambito AUC-C3 si interviene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in modo diretto con la predisposizione di un Progetto Unitario da estendere a tutta l'Ambito individuato. - la progettazione unitaria dovrà precisare le modalità di intervento sui vari corpi edilizi, nel rispetto delle indicazioni riportate nelle planimetrie del RUE in scala 1:2000, ed il relativo uso. Una volta approvato il Progetto Unitario e sottoscritta la convenzione, l'attuazione potrà avvenire per fasi distinte e successive. - gli edifici individuati con apposita simbologia (triangolo nero), non possono essere demoliti; tali edifici sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia con il mantenimento e la valorizzazione dei fronti esterni; l'adeguamento igienico sanitario, se necessario, dovrà avvenire all'interno del volume esistente. - per tutti gli altri edifici l'intervento di ristrutturazione edilizia va inteso anche come demolizione con successiva ricostruzione a parità di Superficie esistente; il Progetto Unitario potrà riproporre tali manufatti con una diversa morfologia di impianto. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE

		n. 13/2017 (data 25/07/2017)
Modalità di attuazione	=	diretto con redazione di un Progetto Unitario e relativa convenzione
Usi	=	<p>- UA1, UC2, UC3, UC14, UC16</p> <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: mt 7.50 o pari all'esistente se maggiore, ad esclusione degli edifici indicati con apposito simbolo - triangolo nero - per i quali l'altezza è uguale all'esistente. – <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile. – <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. - <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE.; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
Prescrizioni particolari	=	Vedi convenzione sottoscritta il 12.09.2002
Prescrizioni specifiche (vedi Art. 10 bis del POC 2010-2015 approvato il 9.06.2010 con delib. C.C. n. 24)	=	<p>Oltre a quanto stabilito ai paragrafi precedenti (in particolare gli interventi ammessi per gli Ambiti AUC-C1.1 se non in contrasto con i limiti sotto riportati) per i due lotti edificati individuati nel POC si determinano le seguenti prescrizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Lotto AUC-C3 posto su Via Zambecari</u>: si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI). - <u>Lotto AUC-C3 posto su Via San Pancrazio</u>: si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI, AM, NC) e con la possibilità di incrementare la SA di 50 mq "una tantum" a fronte della cessione di una striscia di terreno lungo la via San Pancrazio da destinare a pista ciclabile oltre al versamento al comune di oneri perequativi da versare al momento della richiesta del titolo abilitativo. Tutte le modalità attuative sono da definire in un atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Ambiti AUC-C4 (ex B6): Aree edificate caratterizzate dalla presenza di funzioni miste

AUC-C4 (ex B6)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - Sono ammessi tutti gli interventi con l'applicazione del seguente Uf: Uf = 0,60 mq/mq È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017) - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene in un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dal presente RUE. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC22/A, UP8 Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri: - P1: da monetizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente, con possibilità di incremento di un piano

	<ul style="list-style-type: none">– <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">a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lottob) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto– <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. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile.– <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. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e 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. 3,00 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 di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.– <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00.– <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE.; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona; per l'Ambito AUC-C4 di via Nuova n. 17, è prescritta una distanza minima dal confine del lotto sul fronte stradale di m. 20 <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	---

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

In tutti gli Ambiti prevalentemente produttivi di cui ai successivi Artt. 25 e 26, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive previste all'Art. 12.1.9 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 30, 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.

Art. 25 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP_C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castello d'Argile dalla "zona artigianale di via Centese nel capoluogo", nella zona artigianale di via Padullese e da altri insediamenti non accentrati presenti in altre parti del territorio comunale.

2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:

- a) **ASP-C1:** ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1)
- b) **ASP-C2:** ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D2 capoluogo)
- c) **ASP-C3:** ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D3 Venezzano)
- d) **ASP-CA:** ambito ricettivo/alberghiero esistente (ex P.P.I.P. Il Prato)

3. All'interno degli Ambiti ASP_C è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.), secondo gli indirizzi del PSC, Art. 20.e.

paragrafo 2: Modalità di intervento

a) ASP-C1: (ex zone D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - $U_f = 0,50$ mq/mq L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Accordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini. - Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE all'interno delle zone produttive di completamento con destinazione d'uso diversa da quella

	<p>industriale o artigianale possono conservare la propria destinazione d'uso compatibilmente con le norme sanitarie. Per tali edifici, quando non presentano le caratteristiche di beni culturali, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della SU esistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per lotti derivanti da frazionamenti antecedenti la data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992) ed aventi superficie inferiore a mq. 2000, è consentita l'edificazione secondo i parametri urbanistici previsti per gli Ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1). Tale possibilità è esclusa per lotti aventi superficie inferiore a mq. 1200
Usi	<p>= Sono consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura) UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, E5. <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, sempreché per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq. - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u>, nonché <u>UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 14,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;

	<p>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>=</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per i comparti individuati con la sigla ASP-C1.4 ed ASP-C1.5 formati da una porzione di lotto già edificato e da una porzione di lotto destinata ad ampliamento, l'intervento di ampliamento è esclusivamente riservato alla azienda insediata. Tale azienda dovrà presentare un Progetto Unitario che dimostri l'utilizzazione complessiva dell'area, nonché sottoscrivere una convenzione dove l'azienda stessa si impegna a realizzare l'ampliamento al proprio uso e servizio. 2. Per il comparto ASP-C1.4 (Ditta Orsi) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> – l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,368$ mq/mq è da calcolare sull'area individuata negli elaborati di RUE come Ambito ASP-C1.4, catastalmente individuata al foglio 17, mappale 184 di superficie pari a mq. 33.176; – è a carico del soggetto attuatore la realizzazione, contestualmente all'intervento di ampliamento, di una fascia di verde alberato a margine dell'insediamento lungo la via Primaria, come indicato negli elaborati del RUE e che rimarrà di proprietà privata; – impegno della proprietà a mantenere l'accorpamento dell'unità produttiva, nonché ad utilizzare la capacità edificatoria aggiuntiva (rispetto quella concessa dal PRG Vigente) per almeno il 50% per depositi e magazzini. – gli incrementi di capacità edificatoria rispetto a quella Vigente, calcolata alla data di adozione del RUE, saranno oggetto di perequazione territoriale attraverso monetizzazione di oneri aggiuntivi; il valore di tale onere sarà stabilito nella convenzione che il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale in fase di acquisizione del titolo abilitativo. 3. Per il comparto ASP.C1.5 (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> – indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Acoordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica; – la realizzazione di un aumento di superficie è vincolato alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di un a convenzione con il comune di Castello d'Argile per la definizione degli standard attuativi e quanto altro si renderà necessario normare; – l'elaborazione di una valutazione previsionale d'impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica, ai sensi dell'Art. 8 della L. 447/95 4. Per una porzione dell'Ambito ASP.C1 individuato a Venezzano e contrassegnato con una perimetrazione viola tratteggiata, vengono poste le seguenti limitazioni funzionali all'uso produttivo: <ul style="list-style-type: none"> - le aree produttive contrassegnate come sopraindicato, che risultano essere in stretta connessione con aree residenziali esistenti o future, andranno prevalentemente destinate all'insediamento di depositi e magazzini; sarà comunque possibile insediare attività che non presentino impatti sul territorio circostante, in merito alle matrici del rumore e delle emissioni in atmosfera.

b) ASP-C2: (ex zone D2) ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato – Ambiti di via Einaudi		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli strumenti urbanistici attuativi
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<p>Uguale a quella definita nel relativo Piano urbanistico attuativo L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Accordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini. - Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE all'interno delle zone produttive di completamento con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale possono conservare la propria destinazione d'uso compatibilmente con le norme sanitarie. Per tali edifici, quando non presentano le caratteristiche di beni culturali, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della SU esistente.
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9 , UE5</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq. - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi, UC12/A, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 14,50 con esclusione dei volumi

		<p>tecnici e silos;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.
Prescrizioni particolari	=	Vedi convenzione sottoscritta il 22.07.1994
b.1) ASP-C2.2: (ex zone D2) - Ambito produttivo comunale con prescrizioni specifiche		
Superficie minima di intervento	=	Come definito nella Tav. 2a, scala 1:2500 del capoluogo
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<p>Uf = 0,56 mq/mq</p> <p>L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Acoordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini. - Sono individuati tre subAmbiti: A, B e C; <u>in particolare nel subAmbito C</u>, all'interno della Su ammessa, si interviene con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> - le funzioni terziarie, direzionali e ristorative non possono superare i mq 7.000 di Su; in caso di cambio d'uso o nuova costruzione: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi P1 vanno realizzati - i parcheggi P3 vanno previsti deducendo quelli già realizzati - il verde pubblico da realizzare o monetizzare - le superfici ad uso foresteria non possono superare i 500 mq di Su: per questo uso va sottoscritta una convenzione o un Art. 18 l.r. 20/2000 con il Comune - l'altezza massima dei fabbricati viene fissata in m. 15,50
Usi	=	<p>Sono inoltre consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19,

	<p>UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, UE5</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'<u>uso UA1</u> non è ammesso. E' previsto il trasferimento e l'accorpamento di mq 600 di superficie residenziale (tale soluzione azzerava la possibilità di residenza nei subAmbiti A, B e C) come sopraelevazione del fabbricato posto in via Mattei n. 2. <p style="text-align: center;">Per quanto riguarda gli usi UC3 e UC5 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da realizzare - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare o realizzare
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 14,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.
Prescrizioni particolari	<p>=</p> <p>Ogni intervento da attuarsi nei subAmbiti A, B e C, deve essere accompagnato da una planimetria generale che evidenzi le capacità edificatorie rapportate a tutti e tre i subAmbiti, per attivare le opportune verifiche in relazione all'indice Uf massimo ammesso ed alla dotazione degli standard.</p>

c) ASP-C3: (ex zone D3) ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato - Venezzano		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli strumenti urbanistici attuativi
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	Uguale a quella definita nel relativo Piano urbanistico attuativo; L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Acoordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica. - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, UE5 In particolare: - <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq. - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 14,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u> : m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - all'interno dell'area di intervento devono essere previsti: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi privati: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme - parcheggi pubblici: 5% della St - verde privato: 20% del singolo lotto
Prescrizioni particolari	= Vedi convenzione sottoscritta il 24.09.1996
Prescrizioni Specifiche Ambientali e Attuative	<p>= Per quanto riguarda le due aziende insediate in via Leopardi individuate catastalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una al foglio 28, mappali 274, 280,329, 330, 333 - l'altra al foglio 28, mappali 303 parte, 315, 332 parte, <p>entrambe perimetrate con linea continua di colore marrone, l'edificabilità dell'area <u>è quella già stabilita nel P.P.I.P. originario di cui vengono inoltre mantenuti tutti i parametri urbanistici ed edilizi.</u></p> <p>L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Acoordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica;</p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli interventi per le due aziende sopra individuate, si attuano mediante Progetto Unitario con convenzione (come definito all'Art. 17.1 del RUE) e subordinati alla sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di una convenzione in cui definire gli impegni di "carattere perequativo" del soggetto attuatore nei confronti del Comune.</p> <p><u>Invarianza idraulica</u> In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica" per i due insediamenti, come previsto all'Art. 20, comma 4 del PSAI. Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti nelle "linee guida" approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno. Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana.</p> <p><u>Criticità elettromagnetica</u> Si richiede la progettazione e la realizzazione dell'interramento della linea elettrica MT, presente all'interno dell'area destinata a dotazioni urbanistiche (verde pubblico).</p> <p><u>Criticità acustica</u> In sede di progettazione si dovrà predisporre uno studio previsionale di impatto acustico delle due aziende, nei confronti degli edifici residenziali esistenti all'intorno. Una volta che le aziende saranno operative, le aziende medesime dovranno predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede</p>

	<p>previsionale.</p> <p><u>Interventi ambientali</u> Si richiede la progettazione e realizzazione di una rete ecologica sul margine interno dell'insediamento della azienda posta sul margine ovest dell'insediamento, tenendo conto delle schede riportate in Allegato 3 al RUE; si faccia riferimento ai modelli di siepe arborata mista perimetrale. Una siepe arborata mista va prevista anche sul margine interno del verde pubblico.</p> <p><u>Rischio sismico</u> Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale".</p>
--	---

d) Intervento “ f ” perimetrato in viola, sito in via Primaria 84		
Superficie minima di intervento	=	Area di proprietà individuata al foglio 2, mappali 230 parte e 236 parte
Interventi ammessi		RIE, NC
Parametri edilizi	=	<p>SU = 900 mq</p> <p>USI = UP1 limitatamente alle funzioni di deposito attrezzi e materiali per l'edilizia.</p> <p>- altezze: altezza massima dei fronti: m. 11,50</p> <p>- Parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1) nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo. - i P3 vanno realizzati, i P1 vanno monetizzati</p> <p>- L'area di proprietà, al momento dell'approvazione della variante al RUE 10/2014, potrà essere impermeabilizzata per una superficie massima di 7.000 m²</p> <p>- Gli scarichi acque bianche e nere di competenza vanno previsti in sede di permesso a costruire e realizzati secondo la normativa vigente in materia.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>L'intervento è “diretto” e subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, in cui riportare l'impegno di “carattere perequativo” del soggetto attuatore nei confronti del Comune, nonché gli impegni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che il fabbricato da realizzare dovrà assumere un allineamento agli edifici esistenti per non inficiare il futuro tracciato stradale; - che il nuovo fabbricato non rappresenti un motivo per richiedere maggiori indennizzi al momento della realizzazione della infrastruttura stradale; <p><u>Rischi sismico</u> Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, “Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale”.</p>

e) ASP-CA: ambito ricettivo/alberghiero esistente		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata da apposita simbologia che comprende il mappale 389 del foglio 13
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, D, RI, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- U _f = 0,70 mq/mq (in tale indice è compresa sia la superficie del fabbricato esistente sia la SU di nuova costruzione)
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UL1, UC12/A,
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza</u>: altezza massima dei fronti: m. 15,00 con esclusione dei volumi tecnici - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10;

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade esistenti</u>: m. 5; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> - P1 = 376 mq (calcolati sulla quota in ampliamento) - P3 = 399 mq (calcolati sull'intera SC)
Prescrizioni particolari	=	Vedi prescrizione di cui all'accordo con il soggetto attuatore approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 140 del 18/12/2014

Art. 26 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell’Ambito

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castello d’Argile dalla “zona industriale Nord di via Centese”
2. All’interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:
 - a) **ASP-B1:** ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ex zone D1)
 - b) **ASP-B2:** ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zone D3 via Centese nord)
 - c) **ASP-B3:** ambito produttivo sovracomunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato in fase di approvazione e attuazione (ex zona D10 capoluogo)
3. All’interno degli Ambiti ASP_C è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.), secondo gli indirizzi del PSC, Art. 20.e).

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B1: ambiti produttivi sovracomunali esistenti (zone ex D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- Uf = 0,50 mq/mq L’indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Acoordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica; - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, UE5 In particolare: - <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.

	<p>- <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u>, nonché <u>UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita</p> <p>- in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi, UC12/A , UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto all'Art. 32 medesimo.</p>
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 14,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.
Prescrizioni particolari	<p>=</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per il comparto ASP-B1.1 in particolare sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> – l'area in ampliamento può essere destinata solamente al deposito all'aperto dei materiali lapidei necessari all'impianto di betonaggio, mentre sul lotto prospiciente la strada Provinciale Centese si applicano gli indici ed i parametri edilizi della zona ASP-B1; – l'impianto dovrà essere interessato da un intervento generale di risistemazione e riorganizzazione tale da rendere meno impattante la propria presenza sul fronte prospiciente la strada Provinciale Centese. 2. Per il comparto ASP-B1.2 in particolare sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> – in tale comparto si applicano gli indici ed i parametri edilizi della zona ASP-B1;

b) ASP-B2: ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato convenzionato		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata con perimetrazione a tratteggio colore rosso, derivata dai Piani Particolareggiati approvati
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria	=	<p>Come previsto nei rispettivi Piani Particolareggiati;</p> <p>L'indice di cui sopra può essere incrementato sino allo 0,65 mq/mq previa sottoscrizione di un Acoordo ex art. 11 L. 241/1990, per definire e quantificare interventi compensativi a carico del soggetto attuatore, in regime di perequazione urbanistica;</p> <p>- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.</p>
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, UE5. <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq. - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u>, nonché <u>UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi, UC12/A, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 33 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo. - Altri usi: come da obblighi derivanti dalle convenzioni vigenti
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 14,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - <u>parcheggi privati</u>: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme; - <u>realizzazione e cessione di aree per standard</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici: 5% della St - verde o attrezzature collettive: 10% della St
Prescrizioni specifiche	= <ul style="list-style-type: none"> Comparto ASP-B2.1 – “IL PRATO” - Vedi convenzione sottoscritta il 23.12.1997 Comparto ASP-B2.2 – Strada Provinciale Centese – località Crocetta - Vedi convenzione sottoscritta il 5.12.2001 Comparto ASP-B2.3 – “BARNABA” - Vedi convenzione sottoscritta il 18.03.2003 Comparto ASP-B2.4 – Via Oriente – Ex Fondo S.Paolo - Vedi convenzione sottoscritta il 18.03.2003

c) ASP-B3: <u>ambito produttivo sovracomunale esistente</u> assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata con perimetrazione a tratteggio colore rosso, derivata dai Piani Particolareggiati approvati
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria :	=	Capacità edificatoria complessiva = 19.700 mq di SC - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, UC12/A, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22/B (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UP9, UE5 In particolare: - <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq. - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi , UC12/A UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 16,00 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u> : m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u> : rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;

	<ul style="list-style-type: none"> - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali; - <u>parcheggi privati</u>: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme; - <u>realizzazione e cessione di aree per standard</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici: 5% della St - verde o attrezzature collettive: 10% della St
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>= <u>Comparto ASP-B3 – località Crocetta</u></p> <p>Per quanto riguarda l'Ambito in oggetto, esso si attua attraverso la presentazione di un "progetto unitario complessivo" esteso a tutta l'area perimetrata nell'elaborato grafico del RUE, e da sottoscrivere da parte delle due aziende produttive che si andranno ad insediare. Tale progetto deve contenere la sistemazione complessiva di tutta l'area, definendo le aree destinate all'edificazione, le aree che rimangono private, le aree da destinare a standard (verde e parcheggi pubblici), le capacità edificatorie di ogni lotto. A tale progetto si dovrà allegare una convenzione anch'essa sottoscritta dalle due aziende per fissare gli impegni dei soggetti attuatori nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.</p> <p>1. Parametri specifici</p> <ul style="list-style-type: none"> - verde permeabile privato: non meno del 10% della Sf - standard pubblici (verde e parcheggi): non meno del 15% della ST - distanza dai confini di zona: metri 5. E' consentito tra medesime proprietà, anche se situate in sottozone diverse, costruire azzerando la distanza dal confine di zona attraverso la presentazione di un progetto coordinato - tettoie: le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini. <p>2. Prescrizioni specifiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - deve essere realizzata sui margini ovest e sud dell'insediamento una fascia arborea e/o arbustiva - deve essere asfaltato il tratto di viabilità di via Provinciale Vecchia fino al limite compreso nel comparto di attuazione - dovrà essere garantita l'invarianza idraulica ai sensi della normativa del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI) - l'accesso oggi esistente dalla via Centese verso la via Covia, sarà chiuso. - deve essere versato dai soggetti attuatori un onere aggiuntivo per ogni mq di SC realizzabile, da definire in convenzione, finalizzato alla realizzazione di interventi strutturali e per servizi pubblici <p>3. Condizionamenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - in sede di redazione del "progetto unitario complessivo con allegata convenzione" dovranno essere condotte analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni, l'altezza della falda e la pericolosità sismica

	<ul style="list-style-type: none">- in sede di redazione del “progetto unitario complessivo” dovrà essere definito, assieme agli Enti di Gestione, come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire gli eventuali interventi di compensazione necessari- il “progetto unitario complessivo” dovrà essere corredato da una valutazione di impatto in ordine alle matrici rumore, qualità dell'aria, suolo- gli insediamenti devono assumere le caratteristiche ambientali di APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) così come definite nelle Linee Guida” della Provincia di Bologna.
--	---

CAPO III - AMBITI RURALI

Art. 27 – Norme di carattere generale

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto così come risulta nei documenti catastali. Lo stato di fatto catastale documenta l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza.
2. Le aziende agricole che hanno scorporato o che scorporeranno tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data di adozione della Variante specifica al PRG n. 3/2003 (30 maggio 2003), che ha revisionato la normativa in zona agricola, perdono automaticamente ogni capacità edificatoria residenziale.
3. I titoli abilitativi rilasciati in Ambito agricolo per una nuova costruzione sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di in edificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo abilitativo ~~e~~ allegato allo stesso, nonché 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 (anche se situati nei comuni confinanti ed esclusivamente in proprietà) ma non accorpati all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state totalmente 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.
4. Ai sensi dell'art. A-21 della [L.R. 20/2000](#) e s.m.i. l'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli, così come indicati all'art. 20 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 A-21 della [L.R. 20/2000](#) e s.m.i., al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole (disciplinate dagli artt. 28 e 29 delle presenti norme), sono attuabili tramite POC e previa sottoscrizione di un art. 18 [L.R. 20/2000](#) e s.m.i., 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.
5. 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. È 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.

6. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici, ad esclusione di quelle individuate di “valore storico testimoniale” trattate all'art. 20 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.
7. 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.
8. 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 [D.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.
9. 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.
10. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi artt. 28 e 29 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 all'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.
11. In relazione a superficie accessoria di servizio a fabbricati rurali in Ambito rurale, autorizzata con specifico titolo abilitativo di cui al previgente ex Art. A.a.2 - Regolamento Edilizio Comunale, prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico Edilizio e non realizzata, si acconsente di poter presentare richiesta di nuovo titolo abilitativo alle seguenti condizioni: che tale superficie accessoria sia realizzata in piani interrati, con una altezza utile maggiore o uguale a m.1,80 ed inferiore a m. 2,70, per uso autorimessa e cantina, anche se in contrasto con la disciplina vigente.
12. 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".

Art. 28 – 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 Castello d'Argile, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. L'individuazione dell'ambito è riportata nel PSC, tav. 1.

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 Castello d'Argile. Eventuali porzioni di terreno aziendale presente sul territorio di altri comuni, potrà essere utilizzato per la sola costruzione del P.R.A.

1) SOGGETTI ATTUATORI:	I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO
-------------------------------	---

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 zootecnico intensivo 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, profilassi 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 di allevamento industriale

2. In generale in tutta la zona agricola 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 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. 20 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, o comunque con uno spostamento, rispetto l'area di sedime originaria, non superiore al 50%.

5) **adeguamento delle superfici accessorie** (vedi definizione al precedente Art. 20, paragrafo 1), punto 6), da prevedere negli edifici esistenti.

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), per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra; tale intervento può anche comportare la formazione di nuovi alloggi da destinare ai nuclei familiari di coadiuvanti che devono poter certificare di avere residenza e domicilio e che sono impiegati a tempo pieno nell'azienda agricola in cui esiste o si realizza l'unità abitativa. La SU residenziale totale risultante dall'ampliamento, non dovrà superare la SU residenziale che sarebbe ammessa per nuove costruzioni (vedi 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 di adozione della Variante specifica al PRG n. 3/2003 (30 maggio 2003) 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 le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale SAU nel caso di aziende vitivinicole, frutticole, vivaistiche, per colture specializzate con serre o tunnel, coltivazione di funghi, fiori, è ridotta a 4 Ha; le aziende a SAU ridotta devono comunque già essere formate da almeno tre anni dalla data della richiesta;
- che i destinatari delle residenze siano i proprietari imprenditori agricoli professionali (IAP), coltivatori diretti, nonché i nuclei familiari di coadiuvanti limitati al primo grado di parentela;
- che la capacità edificatoria residenziale sia contenuta all'interno dei seguenti indici:

per le aziende con colture estensive-zootecniche:

- SC (superficie complessiva) = $S_f \times 0,0014$

deducendo dalla SC edificabile quella esistente,

- dove S_f è la superficie fondiaria dell'azienda, espressa in mq, asservita alla costruzione.

- SC (superficie complessiva) massima per azienda agricola = 580 mq

- SU minima per alloggio = 120mq

per le aziende con colture specializzate:

- SC (superficie complessiva) = $S_f \times 0,006$

- deducendo dalla SC edificabile quella esistente,
- dove Sf è la superficie fondiaria dell'azienda, espressa in mq, asservita alla costruzione.
- SC (superficie complessiva) massima per azienda agricola = 300 mq
- SU minima per alloggio = 120 mq

2) se l'azienda si è costituita o si costituirà dopo la data di adozione della Variante specifica al PRG n. 3/2003 (30 maggio 2003) tramite frazionamento e scorporando i fabbricati rurali abitativi di pertinenza, l'azienda medesima perde ogni capacità edificatoria per funzioni residenziali. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali, solo nel caso in cui si dimostri (attraverso certificazione catastale storica), che il corpo aziendale (in proprietà è di almeno 10 Ha, ridotta a 4 Ha nel caso di aziende con culture specializzate già in essere da almeno tre anni dalla data della richiesta), deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali; nel qual caso si rientra nelle condizioni di cui al precedente punto 1).

3) le possibilità edificatorie consentite con l'applicazione dei parametri indicati al punto 1) e 2) precedenti, possono essere superate in seguito alla presentazione ed all'approvazione di un P.R.A. (Programma di Riconversione e Ammodernamento, di cui all'Art. 16.1 precedente).

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 SC massima ammessa per le nuove costruzioni;
- 4) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

b1) - per fienili, magazzini, depositi, tunnel per stoccaggio di foraggio, paglia, ecc.:

- a - per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti:
Uf = 80 mq/Ha (con terreni sia in proprietà che in affitto con contratto di almeno 5 anni) .

Per le aziende di oltre 20 Ha di SAU potrà essere realizzata una superficie massima di mq. 2.000.

b2) - per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo e magazzini/ripostiglio

- b - per qualsiasi soggetto residente nell'ambito agricolo del presente Art. 28:
- 10 mq di SU per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo
- 20 mq di SU per magazzino/ripostiglio

I fabbricati sopraccitati possono essere realizzati una volta sola e al servizio di un fabbricato residenziale esistente (anche se formato da più unità immobiliari); la loro realizzazione deve avvenire con materiali e forme coerenti con il contesto edificato nel quale vengono inseriti.

c) costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli imprenditori agricoli professionali)

- 1) **MO**
- 2) **MS**
- 3) **RE, AM, D, 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: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'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).

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.

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) costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (per gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati e per qualsiasi soggetto attuatore)

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) **D, NC**, limitatamente alle aziende zootecniche, vitivinicole, frutticole, orticole, florovivaistiche e aziende con indirizzo produttivo misto, con l'applicazione dei seguenti indici:

- $U_f = 60 \text{ mq di SU / Ha di SAU}$ (con un massimo di 1.500 mq)

Per l'attività esistente in [Via Provinciale Nord 23](#) individuata cartograficamente nella Tav. n. 1a in scala 1:5000 del RUE con un simbolo di poligono in colore verde, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni con l'applicazione dei seguenti indici:

- per gli edifici produttivi: $U_f = 0,20 \text{ mq/mq di SU}$ da applicare all'area di proprietà

E' inoltre ammessa la realizzazione di una nuova unità abitativa per nuovi nuclei familiari e coadiuvanti impegnati in azienda di SU massima uguale a 120 mq, in aggiunta alle unità abitative esistenti.

e) 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.

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC** con i seguenti indici massimi:

$U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ con una superficie aziendale minima (S_m) = 1,0 Ha

Ciascuna realizzazione è subordinata ad una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, 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.

f) attività di agriturismo (per gli imprenditori agricoli professionali)

Nel rispetto della [L.r. 26/94](#) e sue integrazioni e modificazioni, le attività di agriturismo possono essere svolte utilizzando gli edifici residenziali esistenti o recuperabili mediante interventi di cambio d'uso quando sussistono le condizioni di cui all'Art. 20 precedente (edifici di valore storico testimoniale)
Non sono ammesse nuove costruzioni.

g) costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, ecc.), per qualsiasi soggetto attuatore

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC** con i seguenti indici massimi:

Uf = 0,60 mq/mq con una SC max di 2.000 mq. per le rimesse e officine di macchine agricole (calcolati su terreni sia in proprietà che in affitto con contratto di almeno 5 anni)

Uf = 0,50 mq/mq con una SC max di 500 mq per le attività di ricerca, profilassi, prevenzione e sperimentazione

Parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SC

h) allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)

- Allevamenti speciali:

1. Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti.

- Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali

1. 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 solamente in edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri o manodopera di servizio) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare solamente in edifici esistenti.

2. A fronte di proposte progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali ecocompatibili l'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse, potrà definire e sottoscrivere una convenzione con il privato al fine di realizzare nuovi fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività medesima.

3. Per gli allevamenti di cui sopra, è previsto un carico di bestiame medio annuo inferiore o uguale a 40 q.li per ettaro; nel caso in cui tale carico di bestiame medio annuo risulti superiore a 40 q.li per ettaro si dovranno applicare le distanze di cui alla voce l) della tabella successiva indicate nel punto 14 (vedi paragrafo 4).

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE**

4) **RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, servizi, ecc. = 0,10 mq/mq calcolato sull'area di proprietà (SF) asservita all'attività

- per la residenza, foresteria e uffici = SU esistente; SU da definire in convenzione nel caso di cui al punto 2 precedente, comunque non superiore a 120 mq per ogni unità abitativa
- parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SF

- Cimiteri per animali d'affezione:

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione, previo parere igienico-sanitario dell'Ente competente e nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- parcheggi = 0,50 mq ogni 10 mq di SF

i) attività industriali del settore agroalimentare e conserviero (per qualsiasi soggetto)

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del PSC

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC con i seguenti indici massimi:

- Uf = 60 mq di SU / Ha di SAU (con un massimo di 1.500 mq)

l) allevamenti industriali (per qualsiasi soggetto)

Le presenti norme valgono esclusivamente per gli impianti esistenti alla data di adozione del PSC

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC con i seguenti indici massimi:

- Allevamenti industriali di suini:

sono allevamenti intensivi quelli per i quali il carico di bestiame annuo complessivo supera i 40 ql. di peso vivo per ettaro di SAU, dove la SAU è quella sulla quale viene effettuato lo spandimento agronomico dei liquami; tale superficie può anche non coincidere con quella aziendale: in questo caso occorre che i proprietari dei terreni sui quali vengono sparsi ad uso agronomico i liquami, sottoscrivano un atto unilaterale d'obbligo (da allegarsi al titolo abilitativo e da trascriversi alla conservatoria degli atti immobiliari) con cui asservono i loro terreni allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'allevamento suinicolo per il quale è richiesta il permesso di costruire.

SC = 0,30 mq/mq con una SC max di 10.000 mq.

- parcheggi = 1 mq ogni 10 mq di SC

- Allevamenti industriali di bovini, di polli o di zootecnica minore.

Sono allevamenti intensivi di bovini e di zootecnica minore quelli per i quali il carico di bestiame complessivo supera i 40 ql. di peso vivo per ettaro di SAU.

SC = 0,30 mq/mq con una SC max di 10.000 mq. (5.000 mq. per polli o zootecnica minore)

- parcheggi = 1 mq ogni 10 mq di SC

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- interventi non soggetti a PRA:
 - edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
 - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione di: edifici rurali di servizio nel rispetto dell'indice previsto (voci b1 e b2);
 - costruzione di tunnel per stoccaggio di foraggio, paglia, ecc. nel rispetto dell'indice previsto (voce b1); per tali strutture non è richiesto l'atto d'obbligo di cui all'art. 27, 3° comma, precedente;
 - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce e), esercizio e noleggio contoterzisti (voce g)
 - ristrutturazione con o senza ampliamenti di: edifici per attività industriali del settore agroalimentare (voce i), attività zootecniche industriali (voce l)
 - ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali, cimiteri per animali d'affezione (voce h)

Sono assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA) 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

- nuovi servizi agricoli mediante nuove costruzioni (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci, allevamento aziendale e zootecnico) – voce b1 e voce c;
- ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq

3) Modificazione degli assetti morfologici e idraulici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – per l'art. A-19 della LR 20/2000 – e nelle aree assoggettate a tutele paesaggistiche

Paragrafo 4) - PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio (voce b):	mt.	8,00
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 e):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a strutture tecniche e tecnologiche, salvo particolari volumi tecnici (voce g):	mt.	7,50
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce l):	mt.	6,50
8.	Altezza massima delle costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, ...ecc. (voce i)	mt.	8,50
9.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
10.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5
11.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
12.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5
13.	Allevamenti zootecnici intensivi (voce c):		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	50
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda o da altra proprietà	mt.	100
	- abitazione del custode e/o titolare	mt.	20
14.	Allevamenti industriali (voce l):		
	1. allevamenti di suini:		

	- distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti di altra azienda e/o da altra proprietà - abitazione del custode e/o titolare	mt. 300 mt. 200 mt. 20
	<u>2. allevamenti di bovini, polli e zootecnia minore:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti di altra azienda e/o da altra proprietà - abitazione del custode e/o titolare	mt. 100 mt. 100 mt. 20
15.	<u>Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h):</u> <u>- fabbricato stalla:</u> - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà <u>- altri fabbricati:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza fra fronti finestrate e non finestrate di fabbricati - distanza fra abitazione custode e/o titolare dal fabbricato stalla <u>Cimiteri di animali (voce h)</u> - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà ²⁷ - distanza da edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà - distanze dalle strade: - provinciali e comunali: vedi cartografia del Rue - vicinali	mt. 300 mt. 50 mt. 100 mt. 5 mt. 10 mt. 20 mt. 300 mt. 50 mt. 50 mt. 10
16.	Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE

**paragrafo 5: Prescrizioni particolari derivanti dal Piano della Ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 16/2012
"Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012".**

La corte rurale identificata nelle tavole del RUE con il n. 2, (N.C.T. Foglio 6, mappali 7, 8, 9), può essere oggetto di delocalizzazione con ricostruzione dei relativi edifici nel terreno ubicato ad est distinti al N.C.T. al Foglio 6, mappale 31, in prossimità dell'accesso da via Rottazzi, secondo le modalità di seguito riportate, mediante la presentazione di un Progetto Unitario.

Il progetto unitario dovrà indicare la quantificazione e distribuzione delle superfici esistenti da ricostruire, dovrà essere allegato alla richiesta di ciascun permesso di costruire e assunto come riferimento per tutte le fasi della ricostruzione.

Modalità attuative:

- Progetto unitario di cui all'art. 17.2, riguardante sia la demolizione degli edifici esistenti che la loro delocalizzazione e ricostruzione nel nuovo sito;

Usi: per ciascuna tipologia di fabbricato sono ammessi i seguenti usi:

- Residenza e relativi accessori secondo quanto previsto dall'allegato 2 del RUE in funzione delle singole tipologie edilizie e della relativa classificazione;
- Funzioni agricole secondo quanto previsto ai precedenti punti da a) ad l) del presente articolo.

Parametri:

- Uf: Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire, rispettivamente per ciascun edificio, uguale all'esistente degli edifici da demolire e delocalizzare;
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini;
20 metri dalla strada via Rottazzi
- Altezza massima: Residenza: mt. 7,50 sul bordo superiore della linea di gronda;
Funzioni agricole: 8,00 sul bordo superiore della linea di gronda.

Condizioni particolari:

- La ricostruzione dovrà essere contestualizzata all'ambito rurale di riferimento, e realizzata con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura simili a quelli degli edifici esistenti, e comunque nel rispetto della tradizione locale, e del contesto rurale circostante, perseguendo un'attenta ricomposizione ed un corretto inserimento paesaggistico, secondo le linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale;
- Prima dell'intervento di ricostruzione dei nuovi edifici dovrà essere richiesto parere di inondabilità all'Autorità Idraulica competente di cui al comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno;
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, dovranno essere recuperati all'uso agricolo;
- Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni, [D.M. 14/01/2008](#) con approfondimenti di III livello;
- Dovranno essere espletate le verifiche dell'interesse culturale degli edifici, secondo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del [D.Lgs 42/2004](#);
- Dovrà essere comunicato preliminarmente l'inizio dei lavori alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Art. 29 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Il territorio del Comune di Castello d'Argile risulta essere interessato dall'ambito paesaggistico della “conca morfologica del Riolo” che rappresenta a livello territoriale sovracomunale una sub-unità di paesaggio che si estende nel territorio a est dello scolo Riolo e del CER fino alle vie Alpa e Primaria, comunque meglio identificate nella Tav. 1 del PSC.

2. Il PSC fa coincidere gli Ambiti agricoli di valore paesaggistico con “la sub unità di paesaggio n. 2 Conca morfologica del Riolo” così come illustrata e definita nella relazione illustrativa.

paragrafo 2): Modalità di attuazione

1. Negli Ambiti di rilievo paesaggistico gli interventi diretti ammessi, sono indirizzati a:

- Salvaguardare il paesaggio vallivo attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione attraverso il completamento della rete ecologica esistente e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica
- Incentivazione per la formazione delle aziende faunistiche venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti e di attività di ricezione e ristorazione connesse prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli) e tutela di quelle già presenti
- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore
- Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra
- Limitare al minimo indispensabili 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
- In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all'Art. 20 precedente, in relazione al loro “valore storico-testimoniale” con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio; per quanto riguarda gli interventi connessi all'agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 28, con l'esclusione degli interventi di cui ai punti b2), c), d), i) ed l).

2. In queste aree le scelte produttive agricole dovrebbero essere prevalentemente orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettono il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base.

paragrafo 3): Prescrizioni particolari derivanti dal Piano della Ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 16/2012 “Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012.

Sui terreni contraddistinti catastalmente al foglio 30 mappale 28, ed in particolare nella porzione ubicata al margine nord della corte n. 261, potranno essere ricostruiti edifici rurali derivanti dalla delocalizzazione di fabbricati siti in Comune di Sant'Agostino, catastalmente individuati al Foglio 46, mappale 18 sub 2, 3, e 4, ubicati in terreni agricoli della medesima proprietà, secondo le seguenti prescrizioni:

Modalità attuative:

- Redazione di un progetto unitario dell'intera corte 261 (per la parte della medesima proprietà), con l'indicazione della quantificazione e distribuzione delle superfici ad uso abitativo e per usi agricoli. Il progetto unitario dovrà essere allegato alla richiesta di ciascun permesso di costruire e assunto come riferimento per tutte le fasi della ricostruzione.

Parametri:

- Uf:
 - Residenza = Superficie utile lorda (SUL) da ricostruire (comprensiva degli accessori) uguale a quella già esistente da delocalizzare dal Comune di Sant'Agostino (mq 177,94);
 - Magazzini/depositi = Superficie Utile da ricostruire uguale a quella totale già esistente da delocalizzare dal Comune di Sant'Agostino (mq 335,29);
- N° alloggi: nel fabbricato da ricostruire potrà essere ricavato massimo un alloggio;
- Altezze:
 - Per l'edificio abitativo, altezza massima m. 7,50;
 - Per l'edificio ad uso magazzino/deposito altezza massima mt. 8,00
- Distanze: 10 metri dai fabbricati e 5 metri dai confini.

Condizioni particolari:

- I nuovi edifici dovranno essere realizzati con caratteristiche morfologiche, volumetriche, architettoniche e di materiali costruttivi e di finitura, che si inseriscano correttamente nel contesto rurale circostante, perseguendo un'attenta ricomposizione ed un corretto inserimento paesaggistico, secondo le linee guida regionali "Paesaggi da ricostruire" approvate dalla Giunta Regionale;
- Prima dell'intervento di ricostruzione dei nuovi edifici, dovrà essere richiesto parere di inondabilità all'Autorità Idraulica competente di cui al comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel Bacino del Reno;
- I suoli dismessi dalla demolizione dei fabbricati e di tutte le pertinenze, accessibilità compresa, dovranno essere recuperati all'uso agricolo;
- Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni, [D.M. 14/01/2008](#), con approfondimenti di III livello;
- Il progetto dovrà essere sottoposto, per quanto di competenza, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Art. 30 – Insediamenti extragricoli in ambito rurale

paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente, da cui vengono assunti parametri e funzioni. Rappresentano insediamenti per funzioni miste che di seguito vengono declinate.

paragrafo 2): Modalità di Attuazione

a) Insediamento produttivo Via Passo Suore 11 (ex zona D7)		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola e lettera "a"
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ S_m = superficie minima di intervento l'area individuata negli elaborati del RUE - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini. <u>Prescrizioni particolari</u> Intervento diretto subordinato alla sottoscrizione di una convenzione dove il soggetto attuatore si impegna a versare al Comune o in alternativa a realizzare direttamente, opere finalizzate alla sostenibilità dell'intervento.
Usi	=	- UP1 e UP2; non sono comunque ammesse le attività produttive elencate nell'Allegato I (art. 1, comma 1) del Decreto legislativo 59/2005 - UA1 limitatamente alle superfici esistenti e legittimate alla data di adozione del RUE
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u> : rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; i parcheggi pubblici in caso di ampliamento possono essere monetizzati.

b) Insediamento ex fornace (ex zona D9)		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola e lettera "b"
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- Ut = 0,50 mq/mq per il sub-comparto "b2" Ut = 0,488 mq/mq per il sub-comparto "b1" Rapporto di copertura (Q) = 45% Sm = superficie minima di intervento l'area individuata negli elaborati del RUE - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC12/A, UC15, UC16; UP1, UP2, UP3; UP8, UL1
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u> : m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u> : rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - all'interno dell'area di intervento devono essere previsti: - <u>parcheggi privati</u> : nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme - <u>parcheggi pubblici</u> : 5% della St - <u>verde privato</u> : 20% del singolo lotto
Prescrizioni specifiche	=	- dovrà essere redatto un Piano Particolareggiato che potrà avere una attuazione per stralci, con convenzioni distinte, secondo i sub-comparti "b1" e "b2" individuati in cartografia. - il Piano dovrà essere corredato da opportune analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda stessa. Dovrà, altresì, definire assieme agli Enti di Gestione idonei sistemi per lo smaltimento delle acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente, nonché svolgere opportune valutazioni di impatto ambientale in ordine alle matrici rumore, qualità dell'aria e suolo con eventuale definizione degli interventi di mitigazione necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante - L'intervento di ristrutturazione dell'area dovrà mantenere in essere i

	<p>fabbricati esistenti e/o concessionati. Nello specifico, i fabbricati che originariamente erano ad uso “fornace” dovranno essere recuperati secondo i seguenti criteri:</p> <p>a) mantenimento e messa in sicurezza delle due ciminiere;</p> <p>b) mantenimento di almeno 3 campate, delle quali una in corrispondenza della ciminiera, dell'edificio adibito a forno, da assoggettare a “restauro e risanamento conservativo A2 – tipo A”. Questo fabbricato dovrà essere mantenuto a memoria della originaria attività di fornace, oppure adibito, anche attraverso interventi di ampliamento con soluzioni architettoniche che ne riprendano la tipologia, ad un uso esclusivamente direzionale e terziario (uso UC1 e UC12/A);</p> <p>c) mantenimento della capacità edificatoria del fabbricato residenziale esistente; tale capacità edificatoria potrà poi essere riutilizzata mediante nuova costruzione in altra posizione da valutare al momento della predisposizione del Piano particolareggiato di iniziativa privata</p> <p>d) vanno ottemperati gli obblighi derivanti dagli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il subcomparto “b1” dovrà versare un contributo aggiuntivo di € 300.000 in sede di sottoscrizione della convenzione - Il subcomparto “b2” dovrà versare un contributo aggiuntivo di € 136.000 in sede di sottoscrizione della convenzione. <p>Ed inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le concessioni edilizie già rilasciate per la realizzazione di fabbricati devono essere recepite come “stato di fatto” nel Piano Particolareggiato. A Piano approvato le stesse verranno adeguate attraverso apposita “variante in corso d'opera” alla nuova normativa entrata in vigore. - Il sistema di smaltimento dei reflui dovrà essere collegato con il depuratore comunale attraverso una condotta da realizzarsi lungo la Via San Pancrazio. Le opere saranno a carico del lottizzante e cedute al Comune assieme alle opere di urbanizzazione primaria. - E' a carico degli insediamenti il mantenimento delle ciminiere e di eventuali altre parti di edifici originariamente adibiti a fornace che non venissero convertite ad usi diversi; - Sono fissati dei limiti massimi percentuali delle destinazioni d'uso diverse dal “produttivo”: <ul style="list-style-type: none"> a) uso UL1 = max 8% della SC totale del sub-comparto “b1”, da realizzarsi esclusivamente all'interno di quest'ultimo; b) uso UC1 = max 10 % della SC totale del sub-comparto “b1”, da realizzarsi esclusivamente all'interno di quest'ultimo; c) usi UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 = max 2% della SC totale del sub-comparto “b1”: sono ammesse solamente attività commerciali di vicinato non alimentare e medio piccola struttura di vendita non alimentare, con superficie di vendita non superiore a 400 mq.
--	--

c) Rimessaggio via Zambecari (ex zona D5)		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola e lettera “c”
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- Uf = Ufe (Uf esistente) - Sm = superficie minima di intervento l'area individuata negli elaborati del RUE

Usi	=	- UP8, limitatamente alle attività di magazzino, deposito e stoccaggio autoveicoli e roulotte; uso UC1 e UC2 limitatamente alle necessità indotte dall'attività svolta e nei limiti dei parametri stabiliti per l'Ambito ASP-C1
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.

d) Insediamento Bonfiglioli (ex zona D4)		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola e lettera "d"
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - $U_f = 0,256 \text{ mq/mq}$ - S_m = superficie minima di intervento dell'area individuata negli elaborati del RUE alla Tav. n. 1b, scala 1:5000 - Le tettoie a sbalzo o su pilastri, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	Nell'Ambito vanno conservati gli usi esistenti alla data di adozione del PSC (28.07.2008)
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;

		<ul style="list-style-type: none"> - <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 purché con una altezza massima di m. 2,50; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo
Prescrizioni particolari		<ul style="list-style-type: none"> - in fregio all'ambito individuato, in particolare sul lato sud, dovrà essere realizzata una fascia boscata di almeno 10 metri di profondità; - l'intervento dovrà essere corredato da una idonea relazione geologica-geotecnica che oltre ai contenuti consueti contenga anche valutazioni ed analisi rispetto alla pericolosità sismica secondo le norme regionali vigenti.

e) Insediamenti extragricoli in ambito rurale per funzioni residenziali specifiche (quote residenziali concesse a famiglie con componenti "diversamente abili")		
Superficie minima di intervento	=	Le due aree sono individuate nelle Tav. 1b ed 1d scala 1:5000 del RUE con perimetrazione viola e lettera "e"
Interventi ammessi	=	Nuova costruzione con il seguente Uf: - Uf = 0,085 mq/mq sull'area individuata
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle residenze e relativi spazi accessori per soggetti diversamente abili.
Parametri		<ul style="list-style-type: none"> - Hmax = 6,50 mt - Distanza degli edifici dal confine del lotto = 5,00 mt - Distanza degli edifici dai canali consorziali = 10,00 mt - Parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme; i parcheggi pubblici possono essere monetizzati.
Prescrizioni particolari		<ul style="list-style-type: none"> - il titolo edilizio dovrà essere corredato da un atto pubblico trascritto ex art. 2645-ter Codice Civile per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone diversamente abili. - l'edificio ed i relativi spazi esterni di pertinenza devono essere progettati secondo criteri generali di ACCESSIBILITA' come definiti dall'art. 4 del D.P.R. 236 del 14/06/1989.
e.1) Insediamenti extragricoli in ambito rurale per funzioni residenziali specifiche di previsione (quote residenziali concesse a famiglie con componenti "diversamente abili")		
Superficie minima di intervento	=	Area posta in via Sant'Andrea n. 8, individuata catastalmente al foglio 4, mappali 15 e 48, Corte di valore storico testimoniale n. 242, localizzata nella Tav. 1b scala 1:5000 del RUE
Interventi ammessi	=	Nuova costruzione con le seguenti capacità edificatorie: - mq 190 di SU per un massimo di due unità abitative, da sottrarre alla SU ricavabile nell'edificio classificato stalla-fienile con la sigla C1; la rimanente

		<p>quota di SU eventualmente presente nell'edificio C1, può essere destinata a funzioni residenziali ed accessorie, con i limiti dimensionali fissati all'Art. 20</p> <ul style="list-style-type: none"> - la SA prescritta (30 mq ogni unità immobiliare) deve essere ricavata almeno per due autorimesse nei fabbricati esistenti B1, C1 e C4, mentre la rimanente SA (fino alla concorrenza totale di 30 mq) può essere localizzata nel fabbricato di nuova costruzione. - gli edifici classificati B1 e C4 possono essere recuperati e rifunzionalizzati con le modalità fissate al precedente Art. 20
Modalità di attuazione	=	<p>Diretta, previa presentazione di una planimetria complessiva per illustrare la quantificazione e distribuzione delle superfici esistenti e di progetto (di cui sopra) fra i vari edifici; tale elaborato va allegato alla richiesta di permesso di costruzione del nuovo edificio bifamiliare e servirà anche ad illustrare dal punto di vista morfologico e volumetrico, un corretto inserimento del nuovo fabbricato nei confronti degli edifici di valore storico testimoniale esistenti e del contesto circostante. Il titolo edilizio relativo al nuovo edificio dovrà contenere le prescrizioni relative ai singoli edifici presenti nell'area (B1, C1, e C4) in quanto costituisce riferimento per i successivi interventi che potranno essere realizzati per ognuno di essi; detti successivi interventi dovranno essere tutti specificatamente approvati nelle forme e con gli atti tecnico-amministrativi coerenti al tipo di intervento proposto.</p>
Usi	=	<p>- UA1 limitatamente alla residenza</p>
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Hmax</u> = 6,50 mt - <u>Distanza</u> degli edifici dal confine del lotto = 5,00 mt - <u>Distanza</u> fra edifici = 10,00 mt - <u>Distanza</u> del nuovo edificio dalla strada = come indicato nella Tav. 1b, scala 1:5000 del RUE - <u>Parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme e le seguenti precisazioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare - P3: da realizzare
Prescrizioni particolari	=	<ul style="list-style-type: none"> - il titolo edilizio dovrà essere corredato da un atto pubblico trascritto ex art. 2645-ter Codice Civile per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone diversamente abili. - l'edificio ed i relativi spazi esterni di pertinenza devono essere progettati secondo criteri generali di ACCESSIBILITA' come definiti dall'art. 4 del D.P.R. 236 del 14/06/1989.
e.2) Insediamenti extragricoli in ambito rurale per funzioni residenziali specifiche di previsione (quote residenziali concesse a famiglie con componenti "diversamente abili")		
Superficie minima di intervento	=	<p>Area distinta al C.T. al Foglio n. 2, mappale n. 201</p>
Interventi ammessi	=	<p>Nuova costruzione con le seguenti capacità edificatorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mq 150 di SU per un massimo di una unità abitativa

Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle residenze e relativi spazi accessori per soggetti diversamente abili.
Parametri		<ul style="list-style-type: none"> - Hmax = 6,50 mt - Distanza degli edifici dal confine del lotto = 5,00 mt - Distanza degli edifici dai canali consorziali = 10,00 mt - Parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme; i parcheggi pubblici possono essere monetizzati.
Prescrizioni particolari		<ul style="list-style-type: none"> - il titolo edilizio dovrà essere corredato da un atto pubblico trascritto ex art. 2645-ter Codice Civile per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone diversamente abili. - l'edificio ed i relativi spazi esterni di pertinenza devono essere progettati secondo criteri generali di ACCESSIBILITA' come definiti dall'art. 4 del D.P.R. 236 del 14/06/1989. - non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

CAPO IV – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

AMBITI TERRITORIALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 31 - Le dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali, ai sensi della [L.R. 20/2000](#) e s.m.i. 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. 31.1 – 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. 19.4 delle norme del PSC
 - b) Impianti di depurazione o di trattamento delle acque meteoriche – vedi art. 19.2 delle norme del PSC
 - c) Impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia – vedi artt. 19.3 e 19.7 delle norme del PSC
 - d) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
 - e) Canale Emiliano Romagnolo (CER) – vedi art. 19.6 delle norme del PSC.
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 o a norme sovraordinate. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

Art. 31.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni ecologiche e ambientali è fatto riferimento agli articoli 14 e 15 delle norme del PSC.

Art. 31.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 27 delle norme del PSC.

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. 27 delle norme del PSC.

paragrafo 2): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici Tav. 1 e Tav. 2, 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 così distinte:
 - aree per attrezzature sanitarie, culturali, ricreative comunali; spazi per mercati settimanali; sede stazione carabinieri; alloggi protetti
 - aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto
 - per l'area individuata nella Tav. 2a del RUE in scala 1:2500 e contrassegnata con la sigla "CA" cerchiata sono ammesse le seguenti funzioni:
 - o attrezzature di interesse pubblico non comportanti edificazione o realizzazione di opere di urbanizzazione, quali: depositi di materiale e mezzi del comune a cielo aperto e orti pubblici (tali funzioni rappresentano dotazione territoriale)
 - o impianti F.E.R. limitatamente agli impianti fotovoltaici, e cimitero per animali d'affezione (tali funzioni non rappresentano dotazione territoriale)
 - per ognuna di queste funzioni saranno approvati dal Comune appositi progetti dotati delle relative specifiche autorizzazioni e pareri da parte degli Enti interessati, in particolare:
 - si richiama l'Art. 38 successivo per gli impianti fotovoltaici
 - per quanto riguarda il cimitero per animali d'affezione, l'attività può essere avviata previa verifica di compatibilità riferita alla posizione della prima falda e relativo parere igienico-sanitario nel rispetto delle normative vigenti in materia (in particolare si richiama l'art. 57 del [DPR 285/90](#)).
 - al momento dell'attuazione dell'area relativa ad almeno una delle funzioni precedenti, il soggetto attuatore deve richiedere il parere idraulico al Consorzio della Bonifica Renana, con particolare riferimento al mantenimento dell'invarianza idraulica.

- 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 3): 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: Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune: Uf = 0,40 mq/mq

- per l'area destinata ad attrezzature di interesse comune individuata nella Tav. 2a del RUE in scala 1:2500 e contrassegnata con la sigla "CA"
 - per stazione caserma carabinieri:
 - per le attrezzature religiose:
 - per le attrezzature sportive pubbliche:
- solamente prefabbricati in legno amovibili, di servizio agli orti o al gestore del cimitero per animali
 - manufatti tecnologici necessari all'installazione di impianti fotovoltaici
 - Uf = 0,60 mq/mq
 - Uf = 0,30 mq/mq
 - Uf = 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 dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse

- per tali costruzioni si ammette una superficie massima di 80 mq di SC ognuna con una altezza massima di m. 4,50

Per quanto riguarda il parcheggio pubblico posto in via Circonvallazione ovest, adiacente al lato sud del cimitero, è possibile l'utilizzo del parcheggio medesimo come "centro raccolta rifiuti" (C.R.R.) al fine di consentire gli interventi strutturali per il nuovo C.R.R.

Paragrafo 4): Modalità di attuazione degli interventi

- diretta

Paragrafo 5) Parametri ed oneri

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'Art. 32 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 per sede stazione carabinieri.
 - 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'esterno del perimetro di territorio urbanizzato: secondo la classificazione riportata nel PSC all'Art. 19.1;

Art. 31.4 – 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^a 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. 32 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi

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. 1150/1942, 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.²⁸
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; ai fini del reperimento dei parcheggi, non si considera aumento di carico urbanistico il frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari a parità di SU.
4. 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.
5. 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](#).

6. 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.
7. 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..

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2), 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.
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. 20.3 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. 32 e 33.
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. 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.

FUNZIONI ABITATIVE (UA1, UA2, UC22/A) IN AMBITI CONSOLIDATI E CENTRO STORICO			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	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)	
Parcheggi Pubblici (P1)	5 mq. ogni 29 mq di SU ⁽¹⁾ 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	18 mq ogni 29 mq di SU ⁽¹⁾ che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

(1) 29 mq = 1 abitante teorico

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI, FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO			
UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22/B, 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
Parcheggi Privati (P3)	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>	
Parcheggi Pubblici (P1)	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)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

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)	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)		
Verde pubblico	60 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:

Attività commerciale con superficie di vendita:	Alimentare	Non alimentare
Fino a 150 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
Oltre 150 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
Oltre 400 e fino a 800 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
Oltre 800 e fino a 1.500 mq	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
Oltre 1.500 mq	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. 33 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.

Per gli ambiti AUC-A, AUC-C, 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 del RUE.
- 2.

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 mt. 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.
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. 33 – 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 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](#);
3. 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).
4. 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 telematica. 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.
5. I **settori merceologici** individuati 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 alla classificazione del territorio comunale per Ambiti omogenei, le attività commerciali sono ammesse per ogni Ambito sulla base delle successive indicazioni. 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.

- **nell'Ambito Centro Storico** è possibile insediare solo esercizi commerciali di vicinato – USO UC3 - (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari, alle seguenti condizioni:

- possibile monetizzazione degli standard pubblici (P1) secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- non sono richiesti i parcheggi pertinenziali (P4) previa dimostrazione dell'impossibilità di ricavare tali parcheggi nell'area di pertinenza delle Unità edilizie oggetto di intervento;

- **negli Ambiti AUC-A, AUC-B, AUC-C** è possibile insediare le tipologie commerciali e le relative dotazioni previste in modo specifico per ogni Ambito consolidato.

- **negli Ambiti AR-B e ANS-C** le attività commerciali insediabili vanno previste in sede di POC nel rispetto degli indirizzi del PSC

- **negli Ambiti produttivi ASP-C, ASP-B**, è possibile insediare le tipologie commerciali e le relative dotazioni previste in modo specifico per ogni Ambito consolidato.

- **negli Ambiti ASP- AN** le attività commerciali insediabili vanno previste in sede di POC nel rispetto degli indirizzi del PSC

- **negli Ambiti rurali di cui agli Artt. 28 e 29** è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari – USO UC3 - alle seguenti condizioni:

- standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

- **per le stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti o di nuova previsione**, ricadenti all'interno degli Ambiti rurali, è possibile insediare:

- esercizi commerciali di vicinato (SV fino a 150 mq) alimentari e non alimentari – USO UC3 - alle seguenti condizioni:

- standard pubblici (P1) da realizzare o monetizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);
- parcheggi pertinenziali (P4) da realizzare secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5);

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)

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 7;
- realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 7.;

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 7;
- 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 7;
- 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 7;
 - 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 7;
 - 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

6) – 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 (PVC), o in aree collocate in un raggio pedonale dall'ingresso alle stazioni SFM, ove eventualmente realizzare gli insediamenti commerciali e di servizio previsti al comma 2 del successivo punto 7, 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 1.500 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 non compresi tra quelli sopra elencati (di cui al successivo punto 3, comma 3, lett c2).

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, di cui al punto 11 dell'art. 9.5 del [PTCP](#).

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, di cui al successivo "paragrafo 7) Standard privati di uso pubblico", 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).

7) – 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 e all'interno di piani particolareggiati per insediamenti produttivi 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 mt. 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.32, 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)**
Sono fissate all'art. 32 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 aggregazioni 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 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;

- b) 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;
- c) 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; nell'ambito centro storico a condizione che gli interventi edilizi siano 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' idonea 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. 34 – 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 delle pompe di benzina, delle tettoie, delle pensiline 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 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, rivendite di giornali ed esercizi commerciali di vicinato (usi UC3, UC12/A, UC15 con superficie di vendita inferiore a 150 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. In attesa dell'adozione o adeguamento di apposito regolamento, la Direttiva regionale ([D.C.R. 355/2002](#) come modificata con [D.C.R. 208/2009](#)) fissa le superfici massime in mq dei fabbricati delle nuove stazioni di servizio:

	AMBITI CONSOLIDATI	AMBITI PRODUTTIVI	AMBITI AGRICOLI
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

L'altezza massima dei fabbricati è fissata in mt. 5,00 e l'UF max = 0,05 mq/mq, ad eccezione delle tettoie e pensiline di copertura delle pompe. Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.

5. 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.

6. 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. 35 – 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:
 - [L.R. 30/2000](#), “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico”;
 - 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. I nuovi impianti fissi di telefonia mobile saranno da localizzare preferibilmente nelle aree individuate cartograficamente dal RUE.
2. Fermi restando i divieti di localizzazione previsti dall'art. 9 della [L.R. 30/2000](#), sono altresì 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.
3. 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.

Art. 36 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare

1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia.
2. Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con la medesima lettera identificativa riportata nel PSC. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate all’art. 24.1 del PSC. L’attuazione degli Ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia avviene mediante inserimento in POC, dove saranno precisate e definite le capacità edificatorie di ogni Ambito.
3. Per tali Ambiti, preliminarmente all’inserimento in POC, dovranno essere eseguiti indagini di caratterizzazione ai sensi del [D.Lgs. 152/2006](#) Titolo V, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante,.
4. 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. 37 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento

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 agli art. 24.2 del PSC “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”; all’art. 25.3 per gli “Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento”. L’attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento avviene mediante il inserimento in 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. 28 e 29 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. 38 – Disposizioni operative per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (F.E.R.)

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 e linee guida tecniche per gli impianti stessi”; si richiamano inoltre gli ulteriori atti regionali²⁹ 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

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, 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 - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

- F1 - Torri
- F2 - Opere idrauliche storiche

R - Edifici in stato di rudere

H - Insediamenti di valore storico testimoniale con prescrizioni particolari

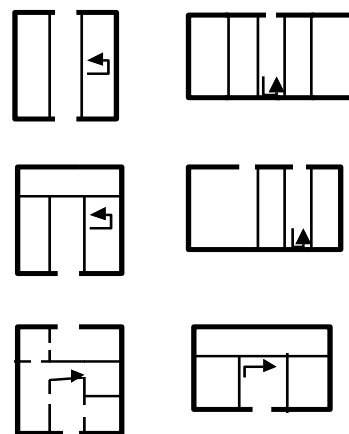
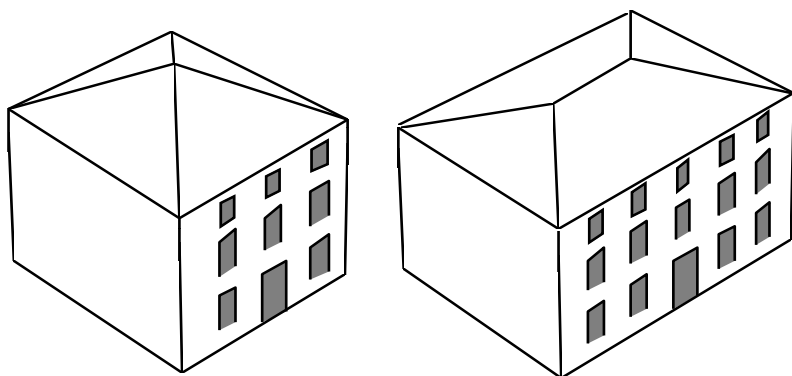
K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

ALLEGATO 2

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Modifiche ai parametri contenuti nelle schede seguenti possono essere fatte con Variante al RUE.

TIPO: CASA PADRONALE TIPOLOGIA A2



schemi tipologici

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

CARATTERISTICHE : spesso a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato, contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzino

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



le genda de lo stato di fatto



modulo
fienile



modulo
portico



modulo
residenzi/ accessori

le genda de lle trasformazioni



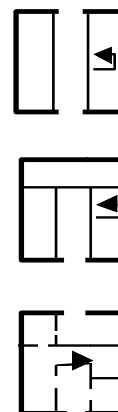
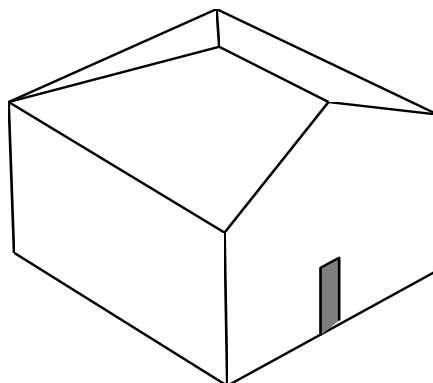
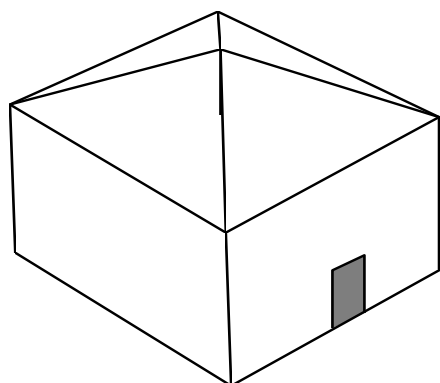
modulo
che può mutare
uso verso la
residenza



modulo
che può mutare
uso verso servizi
alla residenza



perimetro dei moduli
recuperabili a
residenza



schemi tipologici

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali e di magazzinaggio




LETTURA DEI MODULI






POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



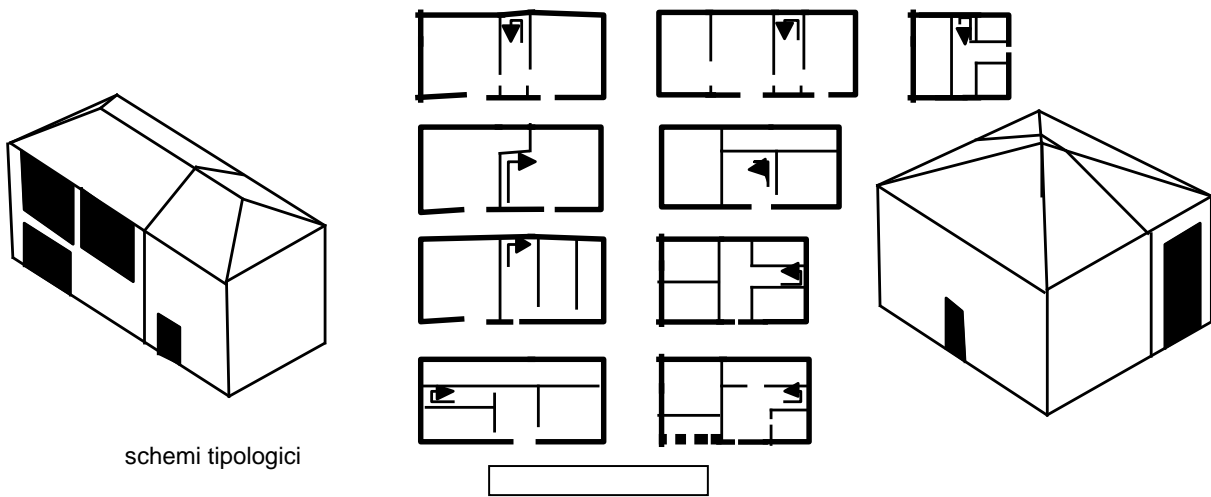
legenda dello stato di fatto

- | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------------------|
|  | modulo
fienile |  | modulo
portico |
| | |  | modulo
residenza/accessori |

legenda delle trasformazioni

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | modulo
che può mutare
uso verso la
residenza |  | perimetro dei n
recuperabili a
residenza |
|  | modulo
che può mutare
uso verso servizi alla
residenza | | |

TIPO: CASA STALLA TIPOLOGIA B1, B2



schemi tipologici

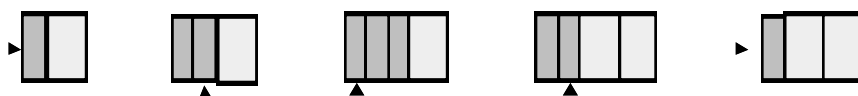
Previsione:

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, é presente anche a pianta molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzino.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, il portico va ripristinato.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



le gen da de llo stato di fatto



modulo fienile



modulo portico



modulo residenza/accessori

le gen da de lle trasformazioni



modulo che può mutare uso verso la residenza

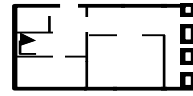
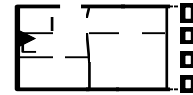
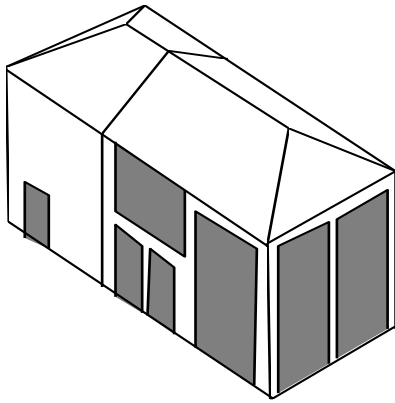


modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: CASA STALLA CON PORTICO TIPOLOGIA B1, B2



schemi tipo

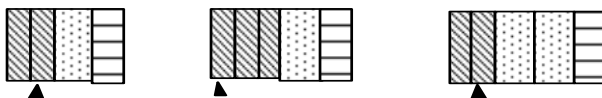
Previsione:

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, è 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.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato; in caso di precedente tamponamento, esso deve essere riaperto.

LETTURE DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



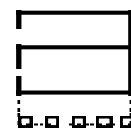
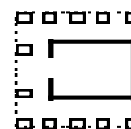
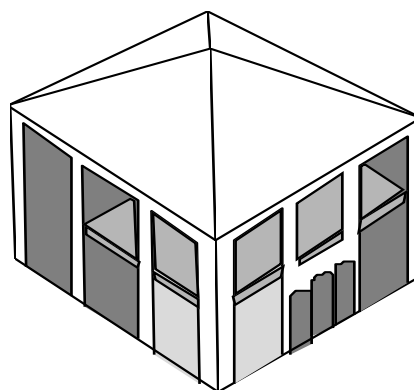
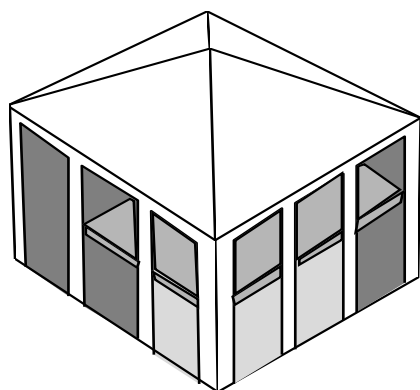
legenda dello stato di fatto

- modulo fienile
- modulo portico
- modulo residenza/accessori

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: FIENILE A PIANTA QUADRATA TIPOLOGIA C1,C3



schemi tipo

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

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.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, il portico va ripristinato.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



legenda dello stato di fatto



modulo fienile



modulo portico



modulo residenza/accessori

legenda delle trasformazioni



modulo che può mutare uso verso la residenza

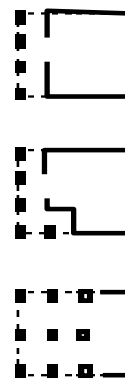
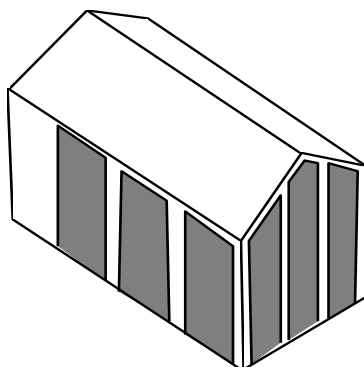
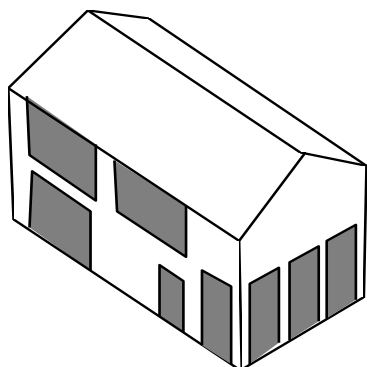


modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE CON PORTICO, TIPOLOGIA C1 e C3



schemi tipologici

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

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.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, il portico va ripristinato.

LETTURA DEI

MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



oppure, in alternativa



piano superiore



piano terreno

le gesta del lo stato di fatto



modulo fienile



modulo portico



modulo residenza/accessori

le gesta delle trasformazioni



modulo che può mutare uso verso la residenza

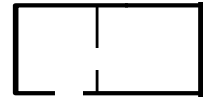
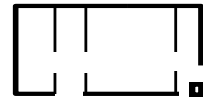
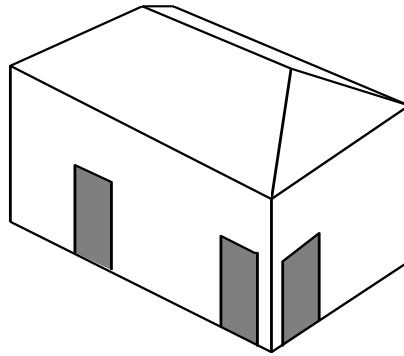
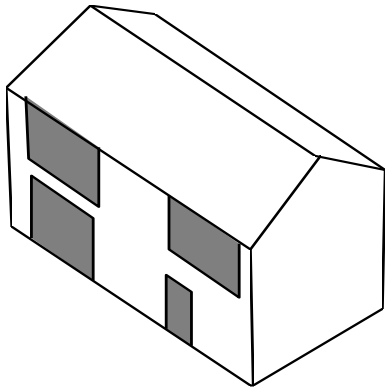


modulo che può mutare uso verso servizi alla residenza



perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE TIPOLOGIA C1 e C3



schemi tipol

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, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq.; la localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 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.
 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 pari 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.

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e talvolta di ricovero animali, ha la copertura a due o a quattro falde.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



oppure, in alternativa

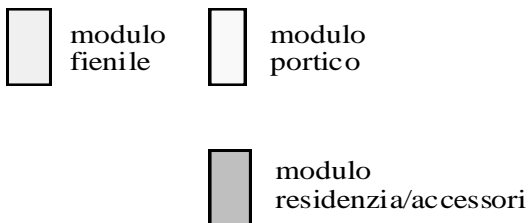


piano superiore

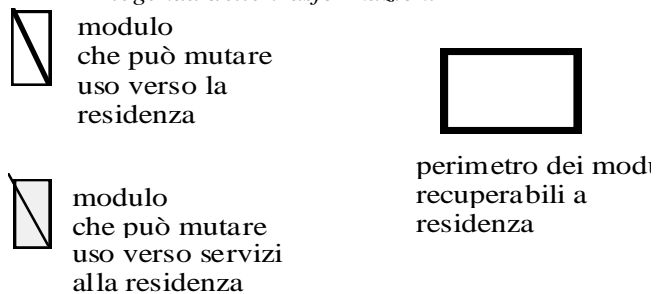


piano terreno

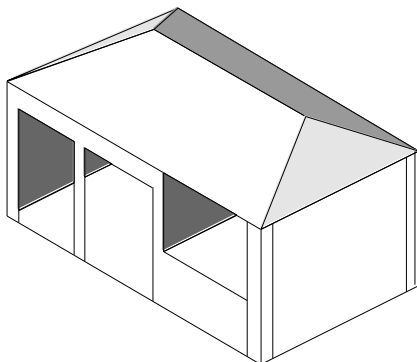
legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni



TIPO : CASELLA - FIENILE TIPOLOGIA C2



Previsione



CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di stivaggio del fieno e magazzinaggio.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO

Totale

Legenda dello stato di fatto	Legenda delle trasformazioni
 modulo fienile  modulo portico	 modulo che può mutare uso verso la residenza  perimetro dei moduli recuperabili a residenza
 modulo residenza/accessori	

ALLEGATO 3

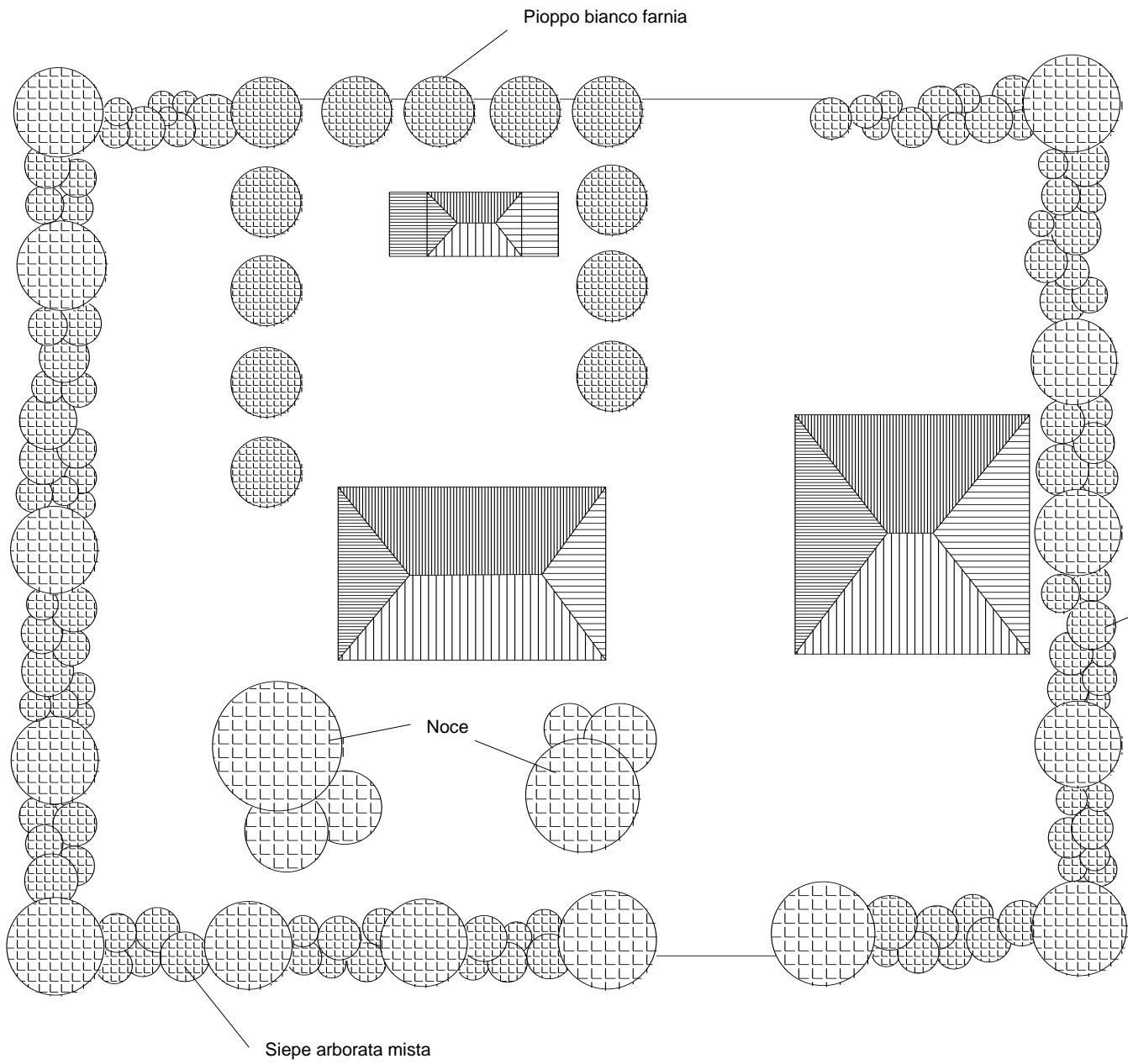
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

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.

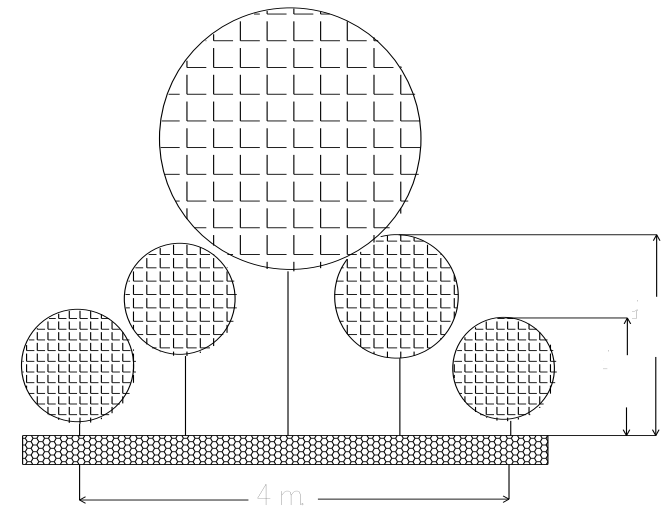
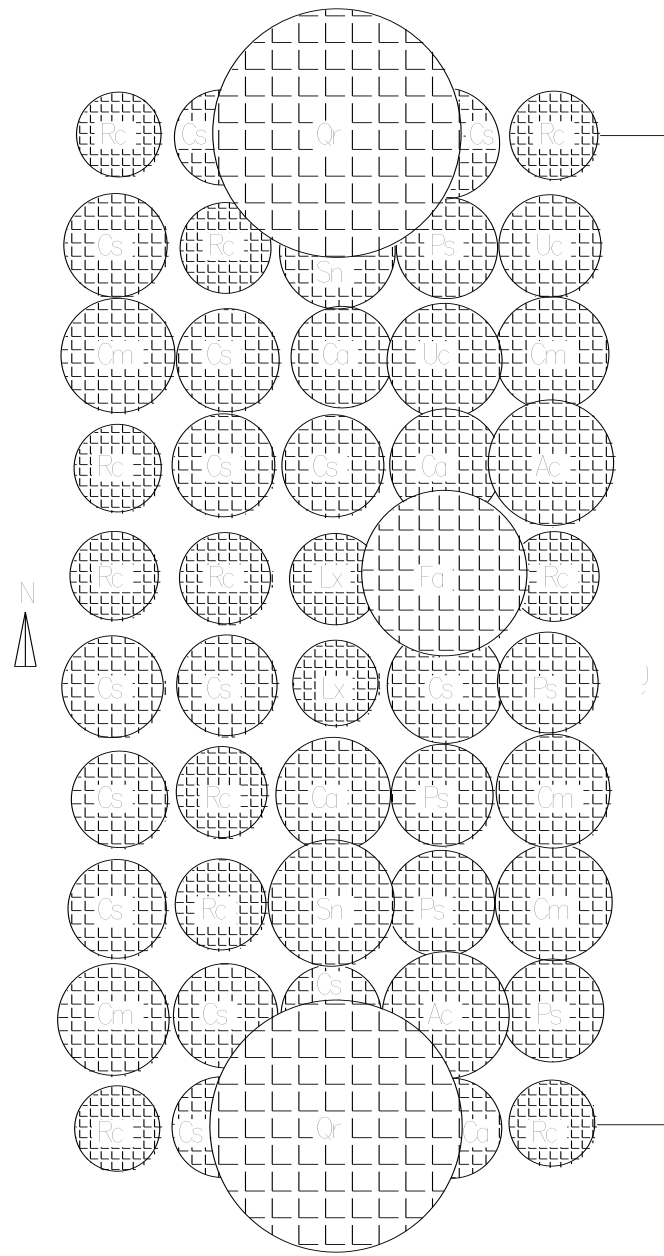
Tali esempi infine sono da considerarsi complementari con "il regolamento comunale del verde".

SCHEDA N° 1
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE
PER LA FORMAZIONE DI UNA
CORTE COLONICA



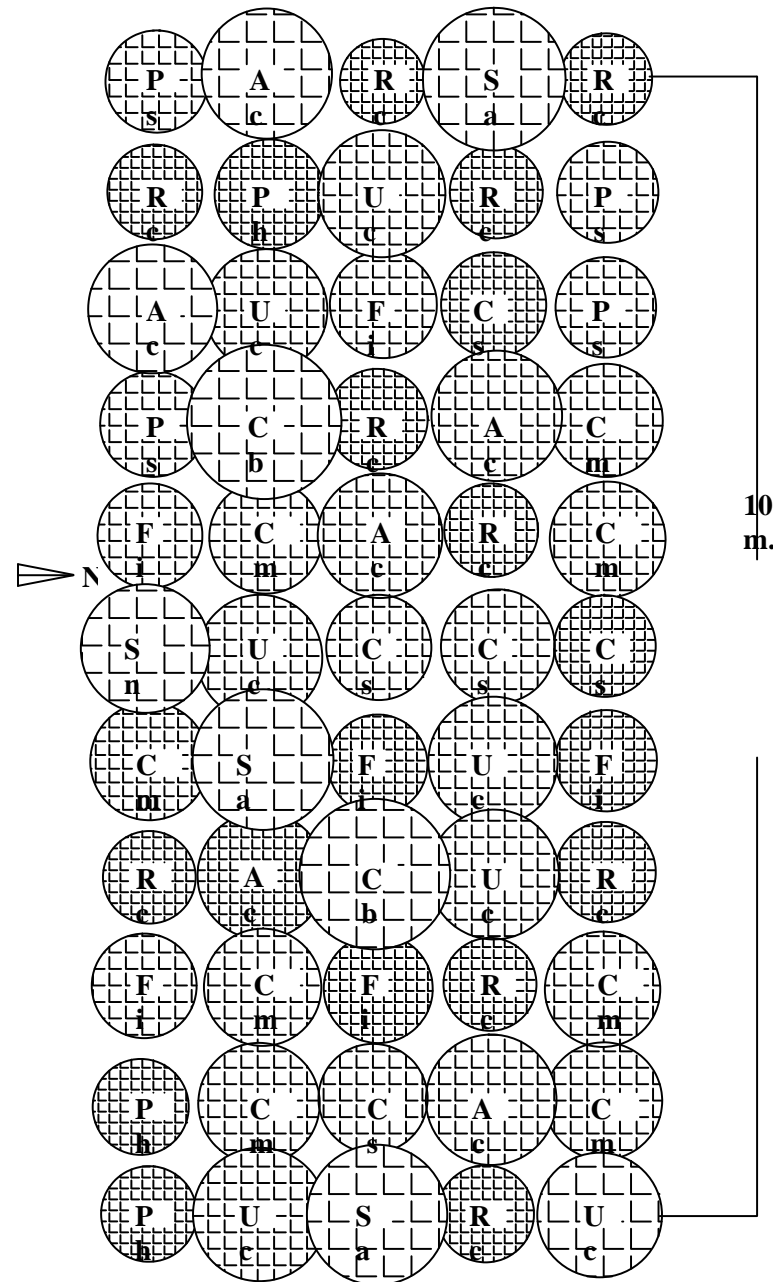
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

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

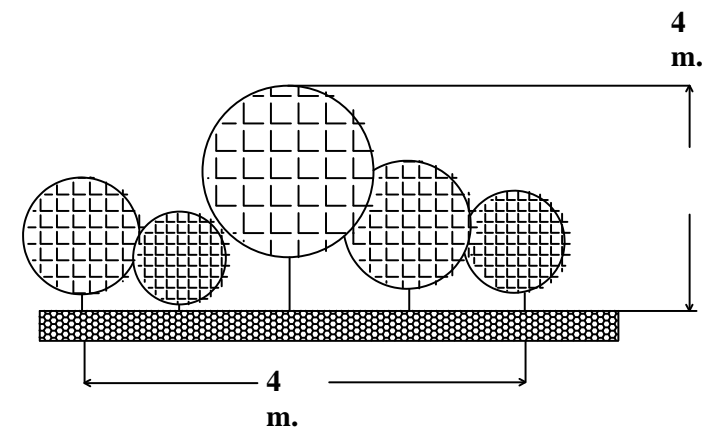


- | | | |
|----------|--------------------------|-----------------|
| Alberi: | Fa Fraxinus angustifolia | Frassino minore |
| | Qr Quercus robur | Farnia |
| Arbusti: | Ac Acer campestre | Acero campestre |
| | Cs Cornus sanguinea | Sanguinello |
| | Ca Corylus avellana | Nocciolo |
| | Cm Crataegus monogyna | Biancospino |
| | Lx Lonicera caprifolium | Caprifoglio |
| | Ps Prunus spinosa | Prugnolo |
| | Rc Rosa canina | Rosa selvatica |
| | Sn Sambucus nigra | Sambuco |

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

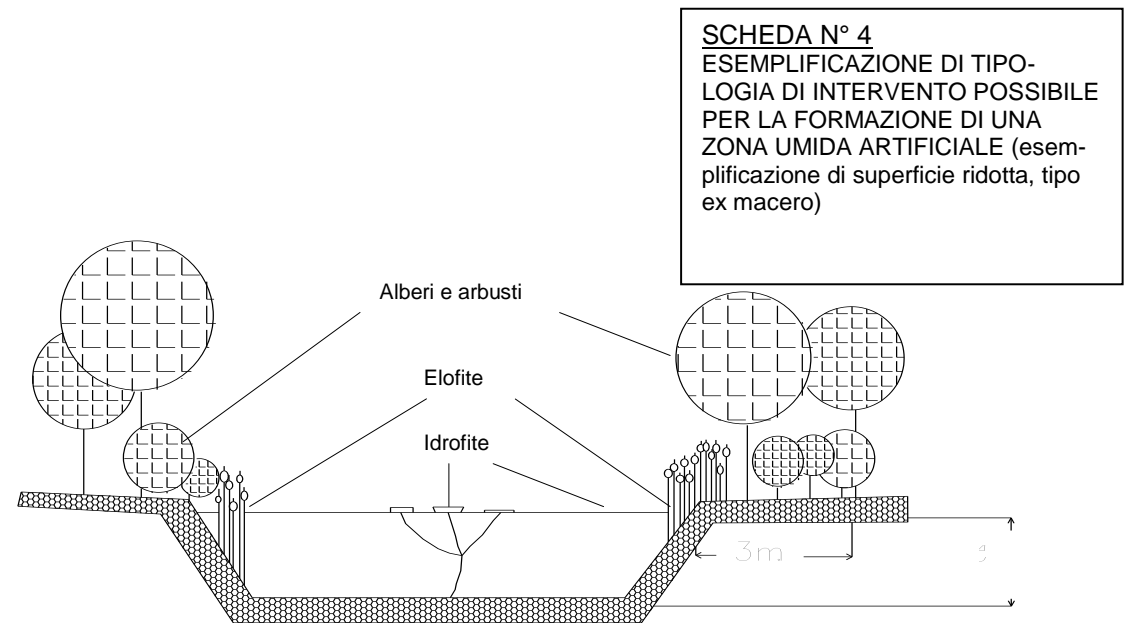
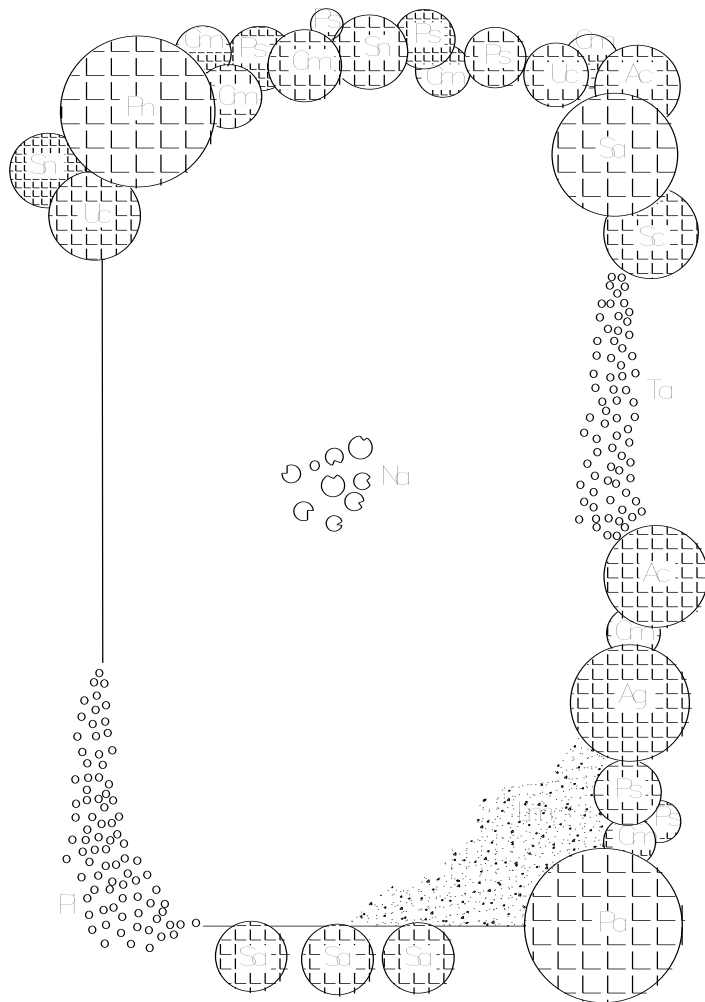


SCHEDA N° 3
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE EST-OVEST



- 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 - Crevalcore

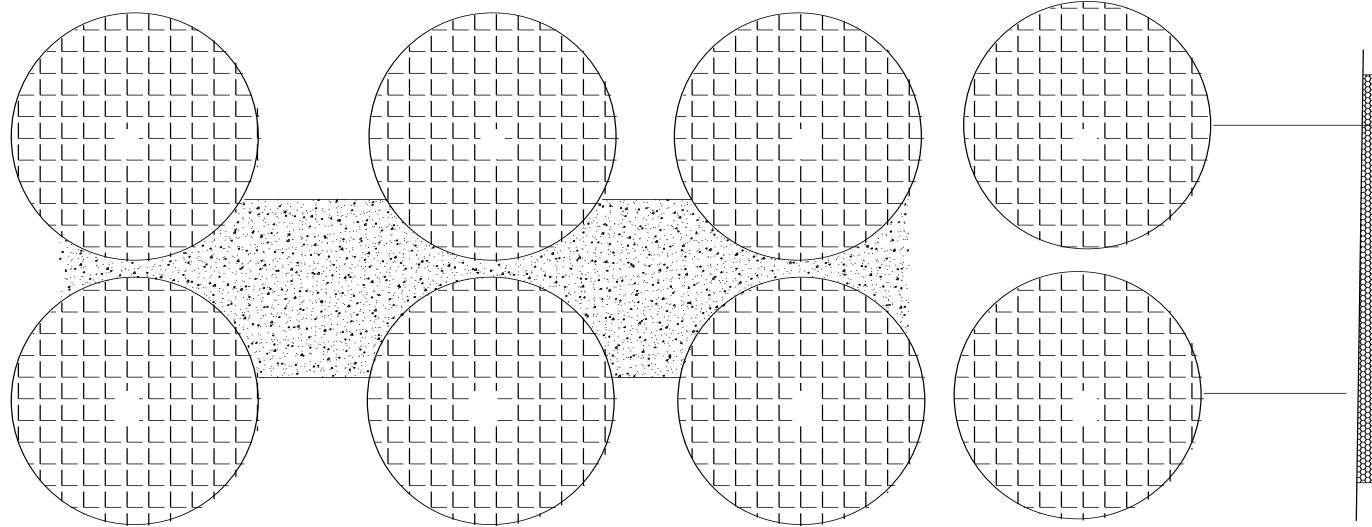


SCHEDA N° 4
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA ZONA UMIDA ARTIFICIALE (esemplificazione di superficie ridotta, tipo ex macero)

Pleustofite:	Lm Lemna spp.	Lentiochia d'acqua
Rizofite:	Na Nymphaea alba	Ninfea bianca
Elofite:	Pi Phragmites australis Ta Typha angustifolia	Cannuccia d'acqua Stianca
Arbusti:	Ac Acer campestre Cm Crataegus monogyna Ps Prunus spinosa Sc Salix cinerea Sn Sambucus nigra Uc Ulmus campestris	Acero campestre Biancospino Prugnolo Salicone Sambuco Olmo campestre
Alberi:	Ag Alnus glutinosa Pa Populus alba Pn Populus nigra Sa Salix alba	Ontano nero Pioppo bianco Pioppo nero Salice bianco

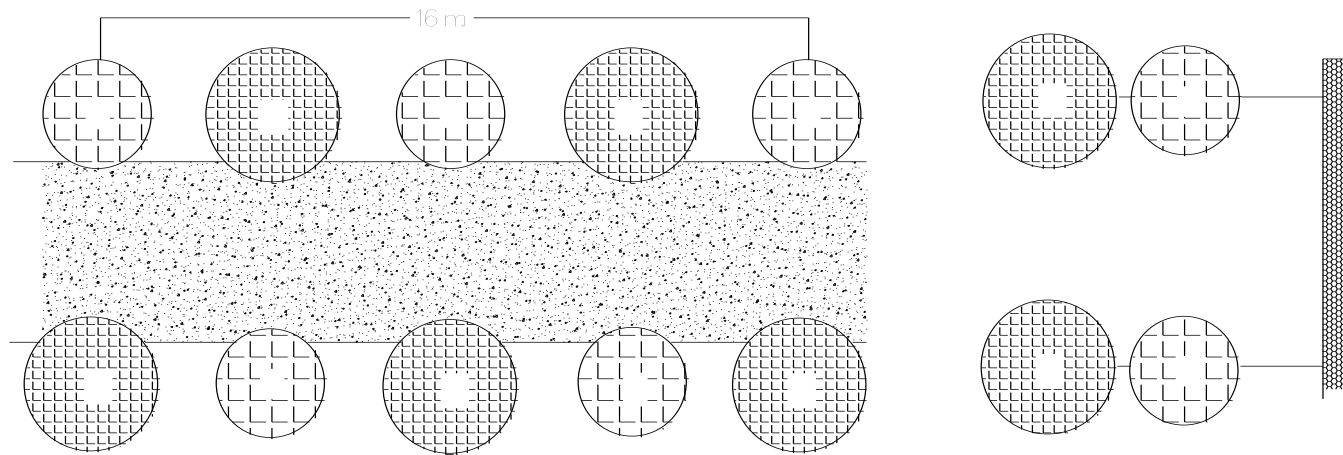
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

SCHEDA N° 5
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA
FORMAZIONE DI UN VIALE (o filare)
ALBERATO



Situazione al 15° anno

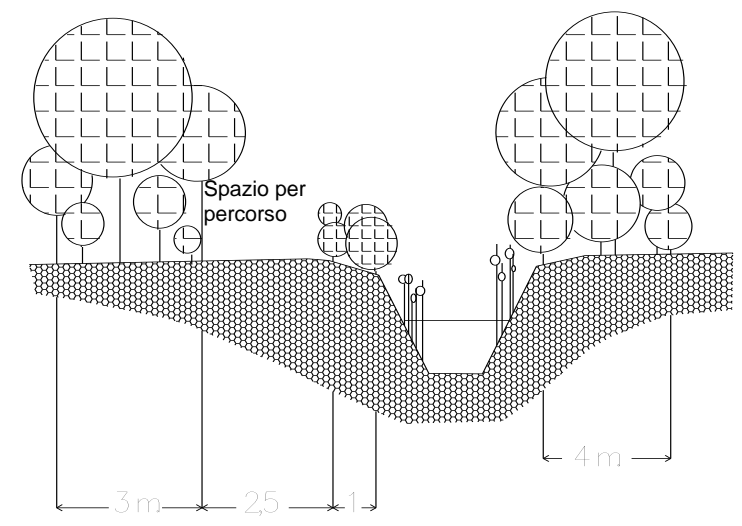
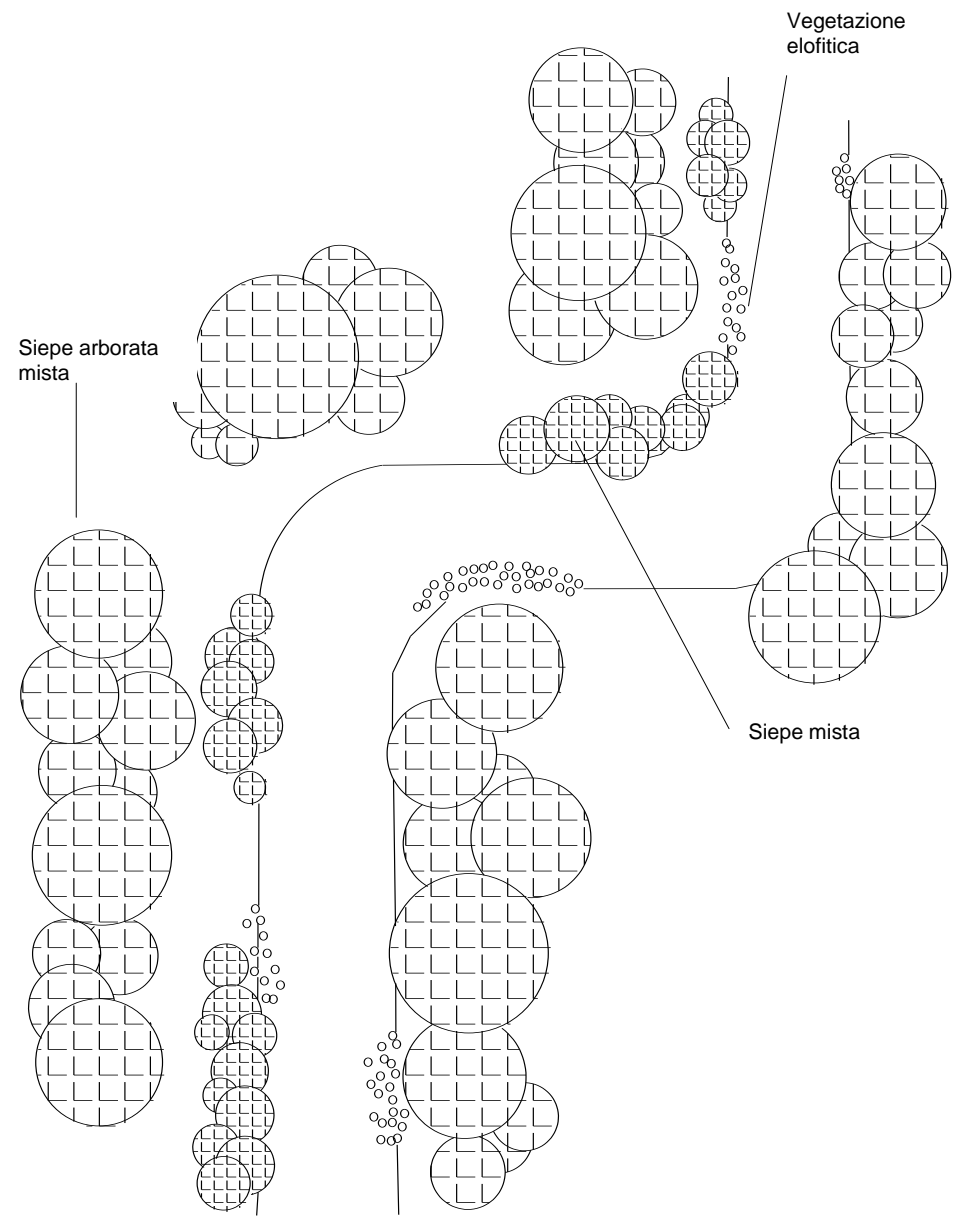
Farnia
 Pioppo ibrido



Situazione successiva
 all'intervento

A lberi: Qr Quercus robur
 Pp Populus spp.

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 Malvasi - Crevalcore

Piano arboreo
dominante

Piano arboreo
dominato

Arbusti

Siepe di
margine di
bosco

Pioppo
bianco

Farnia

Pioppo
bianco

Frassino
ossifillo

Acer
campestre

Farnia

Farnia

Pioppo
bianco

Carpino bianco

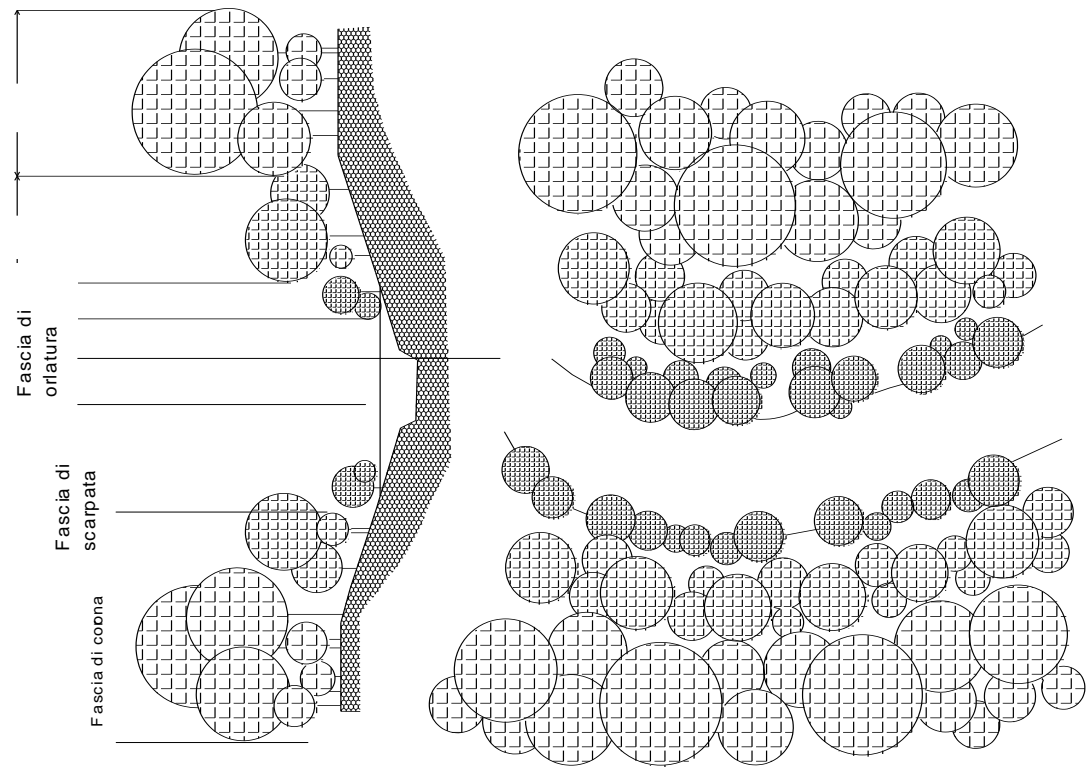
Satice bianco

Carpino bianco

Olm
campestre

SCHEDA N° 7
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA RICOSTRUZIONE DI UN BOSCO PLANIZIALE

SCHEDA N° 8
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE
SU TRATTI DI ASTE FLUVIALI

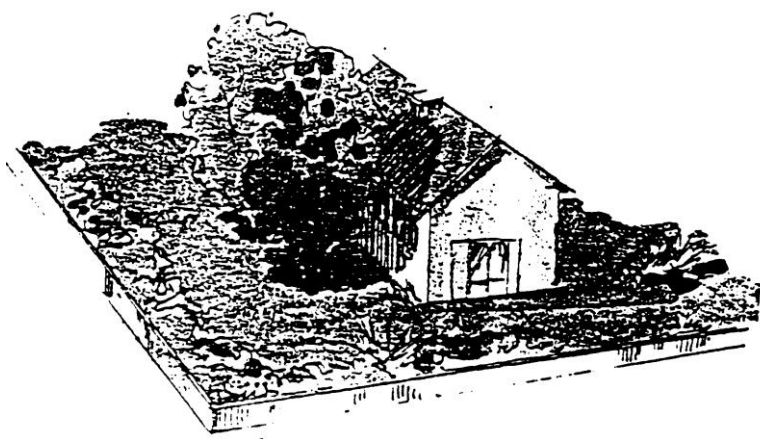


Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

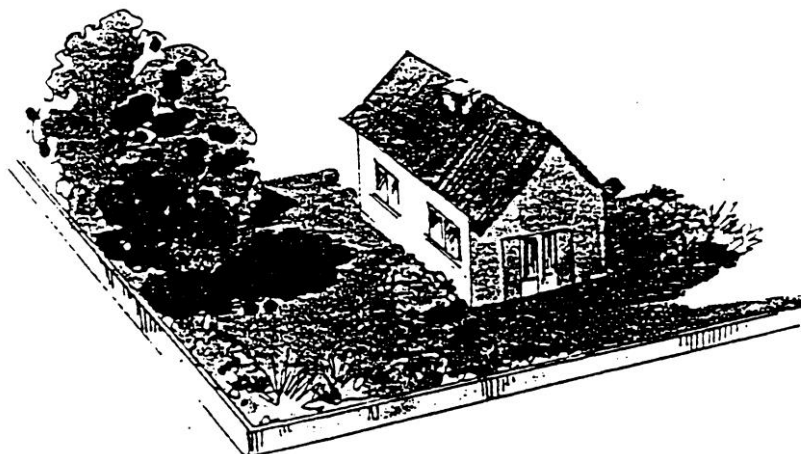
Il Regolamento comunale del verde consiglia di rispettare le seguenti distanze minime di impianto da costruzioni, alberi limitrofi ecc.:

- 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 colonnarem. 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

Adeguate 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.

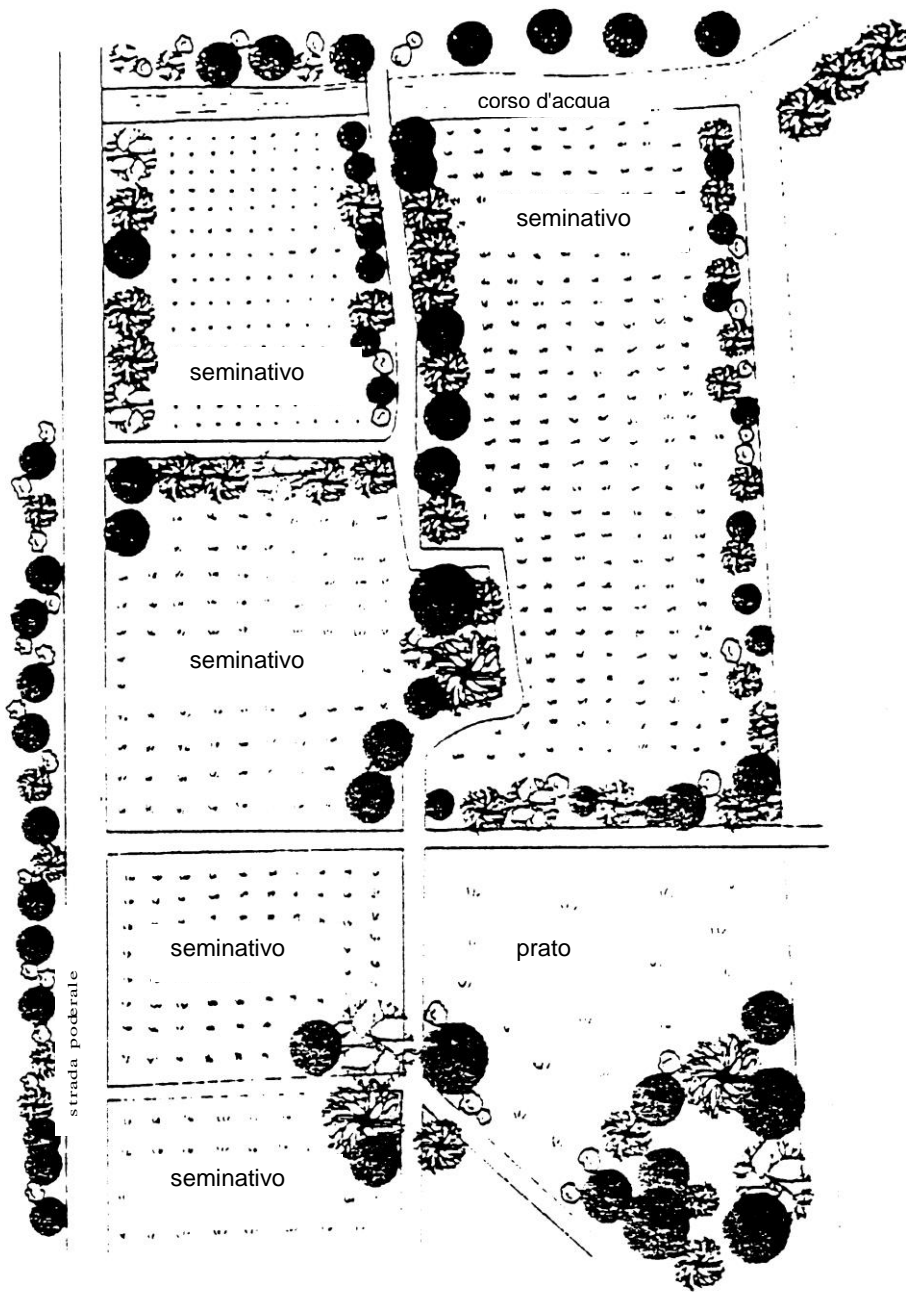
Esempi di siepi per zone urbane



Specie:
Crateagus monogyna
Lavandula

Specie:
Berberis thunbergii
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum japonica
Pyracantha
Viburnum opulus

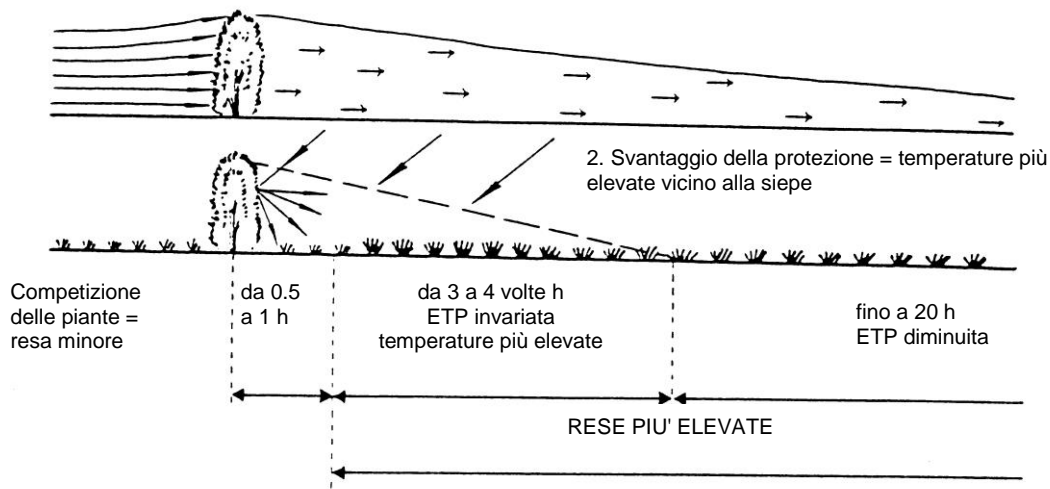




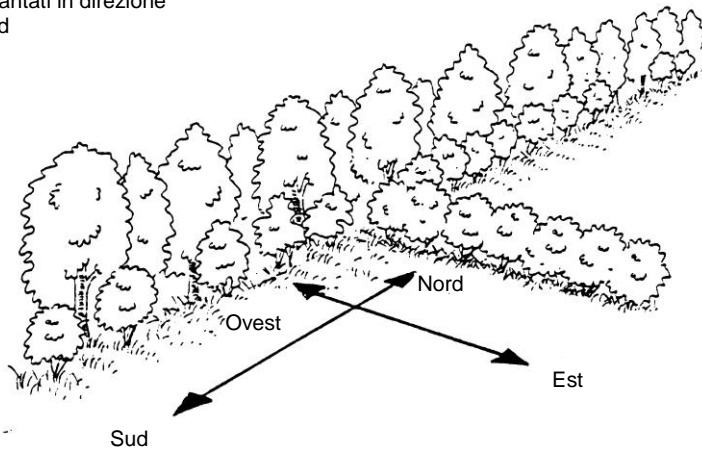
Localizzazione di elementi di rete ecologica minore in aree a coltivazioni intensive.

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).

APPENDICE

2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
(Vedasi Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010)

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](#))

4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO

1.2) ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI

Ulteriori specificazioni relative agli interventi edilizi

OGGETTO	DEFINIZIONE
Interventi di manutenzione ordinaria (MO)	<p>In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti; - 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; - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni; - riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie; - riparazione e sostituzione di pavimenti interni;
Interventi di manutenzione straordinaria (MS)	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - 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.
Restauro scientifico (RS)	<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>
Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)	<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"> - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A); - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B); <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"> - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza; - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario; - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura; - 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 più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali; - possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento; - la struttura e il manto di copertura; - le partizioni orizzontali interne; - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere; - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate; - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre; - le pavimentazioni esterne; - le recinzioni; - 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.; - 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.
<p>Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)</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"> a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia esterne che interne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. <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 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>Restauro e risanamento</p>	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in</p>

<p>conservativo tipo B (RC-B)</p>	<p>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> <p>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato, - 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, - 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; <p>b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;</p> <p>c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;</p> <p>d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</p> <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>Interventi di ristrutturazione edilizia (RE) e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)</p>	<p>In tale categoria sono ricompresi gli interventi di seguito specificati:</p> <p>1. Ristrutturazione (RE)</p> <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"> - 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; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico; - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi; - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele 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> <p>2. Ristrutturazione con vincolo parziale (REV): tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in territorio agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del 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"> - 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; - 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; - interventi sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio; - 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

	<p>cambio d'uso);</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari; - la previsione di nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco degli edifici allegato al presente RUE.
<p>Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)</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>Significativi movimenti di terra (MM)</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>
<p>Definizioni di altri interventi</p>	
<p>Ampliamento (AM)</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>Ricostruzione (RI)</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>

2) SPECIFICAZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI E DELLE DISTANZE

OGGETTO	SPECIFICA
Modifiche, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o parti comuni	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.
Superfici escluse dal computo di SU e di SA	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"> - silos utilizzati per esigenze produttive ed aziendali agricole; - strutture precarie tipo copri-scopri funzionali esclusivamente ad attività od operazioni temporanee; - superfici coperte da strutture a sbalzo (pensiline e sporti in genere) aventi profondità fino a mt. 1,40; sono computate le superfici di strutture a sbalzo per la parte eccedente la profondità di mt. 1,40; - 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; - strutture stagionali a copertura di spazi collegati a pubblici esercizi, attività commerciali o di servizio (dehors).
Dotazioni minime di SA	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.
Rapporto fra SU e SA	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.
Utilizzazione fondiaria (UF)	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.
Utilizzazione territoriale (UT)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale SU/ST.
Superficie complessiva (SC)	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.
Accesso diretto ai sottotetti da una unità immobiliare	Si ha accesso diretto da una unità immobiliare, ai fini del computo della SU di sottotetti di cui al punto 18 della D.A.L. 279/2010 , quando l'utilizzo del sottotetto medesimo può avvenire dall'interno della stessa unità immobiliare, qualunque sia il tipo di collegamento e comunque senza dover uscire all'esterno della stessa.
Specificazione sulla possibilità di deroga alle distanze minime previste dal RUE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le norme relative ai valori minimi di distanza e distacco previsti dal presente RUE, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti: <ul style="list-style-type: none"> - edifici e impianti di interesse pubblico (cfr. Art. 4.5.6); - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, (comprese le scale di sicurezza) qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche; 2. Sono ammesse inoltre distanze inferiori a quelle prescritte dal presente RUE: <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse; - in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari (ad es. allineamenti), previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e del S.U.E.; - in caso di accordi fra privati, debitamente trascritti, qualora previsti dal presente RUE;

	<p>3. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica alle seguenti opere o manufatti:</p> <ul style="list-style-type: none">- manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio aventi fronti con altezza inferiore a mt. 2,50;- manufatti dei percorsi pedonali e ciclabili: sovrappassi, scale mobili, rampe ecc.;- strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa dei trasporti pubblici, cabine, opere artistiche, ecc.);- pergolati a terra e tendoni senza pareti;- costruzioni interamente interrato, coperte o a cielo aperto; <p>4. Le deroghe di cui ai punti precedenti debbono comunque garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e la compatibilità fra le diverse funzioni.</p> <p>5. Per le distanze disciplinate e definite da norme statali o di altri Enti, le eventuali deroghe debbono essere richieste agli Enti interessati.</p> <p>6. Non si applica la distanza dalle strade per le opere di pertinenza delle infrastrutture viarie, finalizzate alla mitigazione acustica od ambientale (barriere acustiche o terrapieni).</p>
--	---

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](#))

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>Area produttiva ecologicamente attrezzata Vedi art. A-14 L.R. 20/2000</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"> salubrità e igiene dei luoghi di lavoro; prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno; smaltimento e recupero dei rifiuti; trattamento delle acque reflue; contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace; prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti; adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
<p>Azienda agricola</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 compartecipanti), sia in forma associata.</i></p> <p>I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio. <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>Capacità insediativa produttiva Vedi PTCP 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"> ▪ <u>capacità insediativa in essere</u>, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree già occupate da insediamenti specializzati per attività produttive; ▪ <u>capacità insediativa aggiuntiva</u>, 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; ▪ <u>capacità insediativa teorica</u>, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
<p>Capacità insediativa urbana Vedi PTCP 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"> ▪ <u>capacità insediativa in essere</u>, 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; ▪ <u>capacità insediativa aggiuntiva</u>, 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"> • 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; • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi); • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali. <p>La stima non comprende viceversa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato; • gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura. ▪ <u>capacità insediativa teorica</u>, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
<p>Carico antropico Vedi PTCP 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>Centro abitato Vedi PTCP art 1.5 delle norme</p>	<p>Ai sensi della <u>definizione dell'ISTAT</u>, 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> <p><u>Ai sensi del 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</p>

	fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
Centro aziendale	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.
Corridoi ecologici Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Sub-comparto edificatorio	Si intende la parte di superficie, attuabile anche singolarmente, all'interno di un comparto di maggiore dimensione
Diritto edificatorio Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Dotazioni territoriali	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.
Fascia di ambientazione Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Fascia di rispetto Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Funzione	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.
Immobile Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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).
Intervento urbanistico Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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).
Nodi ecologici complessi Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Nodi ecologici semplici Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Zone di rispetto dei nodi ecologici Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Rete ecologica Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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 ecosistemicamente 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.
Sede stradale Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Standards urbanistici	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 esigenze dei cittadini. Lo standard attiene in particolare: a) alla tipologia e alla quantità di tali dotazioni; 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>Standard di qualità ecologico ambientale: 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>
Strumenti urbanistici generali	<p>Strumenti della pianificazione urbanistica comunale con riferimento alla L.R. 20/2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piano Strutturale Comunale (PSC) - Art. 28 ▪ Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) - Art. 29
Superficie Agricola Utilizzata	<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>
Territorio urbanizzato (TU) Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<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"> - i nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale; - gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano; - le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti; - gli allevamenti zootecnici. <p>Per perimetro del TU ad una determinata data si intende il perimetro corrispondente alla situazione di fatto a quella data.</p>
Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU) Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<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>
Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU) Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<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"> - le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili); - 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; - le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.
Territorio rurale Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<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>
Trasformazione urbana Vedi PTCP art 1.5 delle norme	<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>
Unità minima d'intervento nel centro storico	<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>
Uso	<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
Abbaino <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
Aggetto <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice ecc.)
Altana <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Struttura rialzata, al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
Androne <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
Attico <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.
Aperture (luci e vedute) <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.
Bow-window <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali.
Cantina <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	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.
Cavedio <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.
Chiosco <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
Copri-scopri	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,
Costruzione edilizia (alias "opera edilizia") <i>Corpo 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.
Forni (fornetti e barbecue)	Piccoli manufatti, per la cottura di cibi o vivande, dotati o meno di canne fumarie.
Galleria <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
Gazebo <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Chiosco da giardino con funzione di arredo, eventualmente copribile con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile
Immobile <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).
Impianto (alias struttura tecnologica) <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Codice Civile</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.
Indice di densità arborea <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.
Indice di densità arbustiva <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.
Infrastruttura <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme e Corpo definizioni Provincia BO</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: 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; 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.
Intervento edilizio Vedi PTCP art 1.5 delle norme e <i>Corpo definizioni Provincia BO</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;
Involucro <i>Corpo 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.
Lucernario <i>Corpo 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.
Manufatti diversi <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo: <ul style="list-style-type: none"> 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; b) le recinzioni in qualunque materiale (a eccezione della sola siepe viva); c) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; 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; 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; f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; g) le opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.
Manufatti per l'arredo urbano	Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo; b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, formazioni di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili); d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni; 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. 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.
Mansarda <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.
Opera edilizia Vedi PTCP art 1.5 delle norme	Vedasi "costruzione"
Opere (edilizie) non diversamente localizzabili Vedi PTCP art 1.5 delle norme	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.
Organismo edilizio	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.
Pareti finestrate e prospicienti	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: <ul style="list-style-type: none"> a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele; b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente; 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 all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso. Si definiscono prospicienti finestrate due pareti che, anche in caso una sola sia finestrata, si fronteggiano 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.
Patio <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
Piattaforma ecologica <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).
Profilo di una costruzione <i>Corpo 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
Quota al suolo di una costruzione <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	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. 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. 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. 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.
Quota massima e quota minima di una costruzione <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.
Ricovero attrezzi per giardino	Cassette" in struttura prefabbricata, leggera e non stabilmente affissa al suolo, in legno, metallo o materiale plastico
Sagoma e area di sedime fuori ed entro terra <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra. 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; In conseguenza sono definiti: - la sagoma fuori terra quale involucro dei profili delle parti fuori terra della costruzione; - la sagoma entro terra, quale involucro dei profili delle parti interrate; - 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.; - 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.
Sagoma lorda di una costruzione <i>Corpo 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.).
Sedime di una costruzione e superficie occupata <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	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. Per superficie occupata si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
Serra solare	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 finalizzata alla riduzione delle dispersioni termiche ed alla captazione della radiazione solare.
Silos <i>Glossario Agenzia del Territorio</i>	Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole
Stazione ecologia di base <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.
Stazione ecologica attrezzata <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.
Superfettazione	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.
Unità di immobili	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 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: a) le unità edilizie (UE) (o organismo edilizio); b) le unità fondiari; c) le unità impiantistiche; d) le unità infrastrutturali.
Unità impiantistica <i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	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.
Unità infrastrutturale	Si definisce Unità infrastrutturale l'unità composta da un'infrastruttura o da un insieme di infrastrutture,

<i>Corpo definizioni Provincia BO</i>	quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.
Unità fondiaria <i>Vedi PTCP art 1.5 delle norme</i>	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. Sono ad esempio unità fondiarie: a) le unità fondiarie edificabili, dette anche lotti liberi o lotti ineditati; b) le unità fondiarie edificate, ovvero gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza; c) le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
Voliera	Strutture precarie (leggere e non affisse al suolo), metalliche o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera

4.3) DEFINIZIONE DI TERMINI IN MATERIA ENERGETICA

Cfr. [D.A.L. 156/2008](#) e s.m.i.

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 gli 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 Castello d'Argile (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 Castello d'Argile, 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 nella normativa 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).

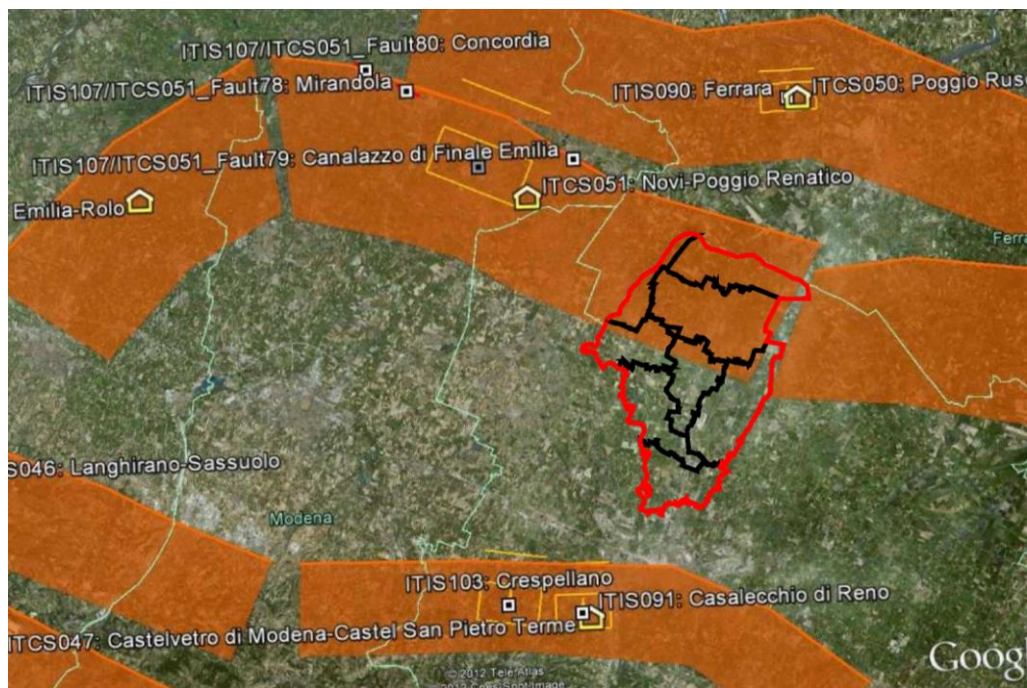


Figura 1 – Territorio dell'Unione Reno-Galliera e distribuzione delle sorgenti sismogenetiche contenute in DISS 3.1 (foto aerea: Google Earth). Le sigle ITCS corrispondono alle "zone" mentre le sigle ITIS corrispondono a "sorgenti" sismogenetiche della banca dati DISS (v. 3.1)

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 Castello d'Argile risulta pari a $M_w \geq 5,9$, 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)³⁰ 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 raccomandazioni³¹ 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.

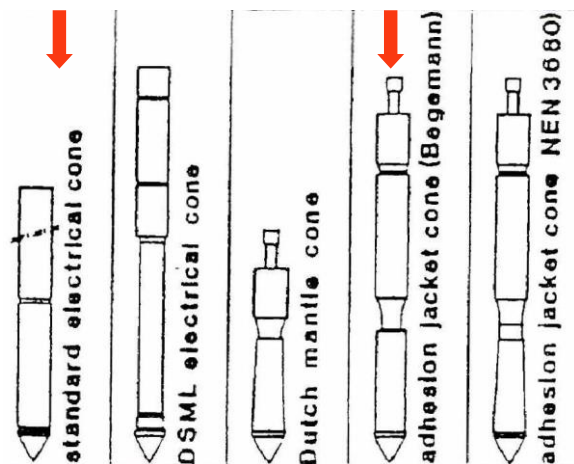


Figura 2 – Confronto tra la punta elettrica standard e la punta meccanica standard (indicate con la freccia rossa). Le resistenze alla punta q_c non si equivalgono perfettamente (nella punta meccanica occorre considerare la componente dell'attrito lungo il mantello di protezione sopra il cono), mentre le resistenze laterali 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 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

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.

³¹ Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche (AGI, 1977).

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.

Ai sensi dell'art. 6.14, punti 6 e 10, del PTCP, per gli interventi edilizi diretti, per i quali è richiesto il III livello di approfondimento, non è comunque consentita la stima della risposta sismica locale tramite l'approccio semplificato previsto al paragrafo 3.2.2 del [DM 14/01/2008](#), "Norme tecniche per le Costruzioni".

5.4 Il Comune di Castello d'Argile, 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>> oppure <<L1 - liquefazione potenziale da verificare>>
- 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:

- <<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 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 NCEER³² valido per terremoti di $M \leq 7,5$ (figura 3);

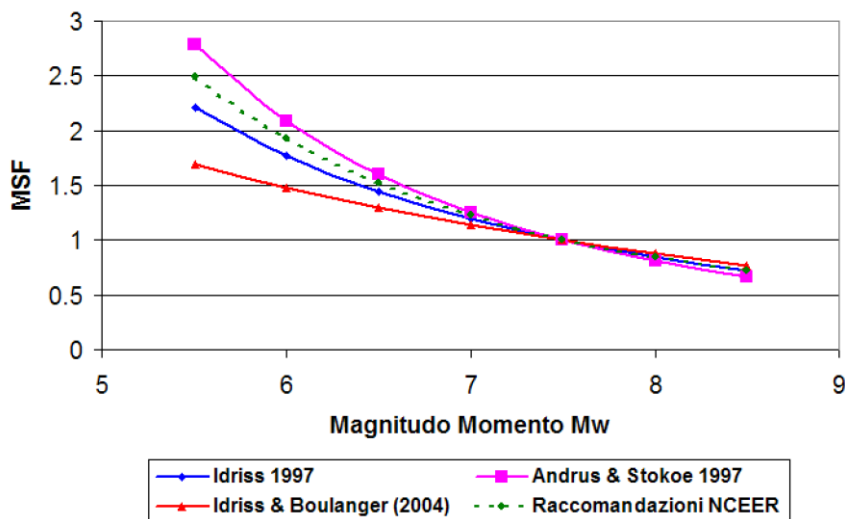


Figura 3 – Fattore di scala per la magnitudo (MSF) secondo vari Autori

- 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.