

Comune di
BENTIVOGLIO



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 2/2013

*Relazione illustrativa
Elaborati grafici*

ELAB. 1

Sindaco
Vladimiro Longhi

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Bentivoglio
Geom. Massimo Graziani
Arch. Natascia Franzoni

adozione delib. C.C n. 05 del 19.03.2013
approvazione delib. C.C n. 29 del 25.07.2013



VARIANTE AL RUE N. 2/2013
per modifiche normative e cartografiche
(ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante n. 2/2013 al RUE del Comune di Bentivoglio (approvato il 30 Agosto 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36), comprende diversi argomenti cartografici e normativi che di seguito vengono descritti e che, in parte, derivano dalla necessità di piccoli adeguamenti a seguito della prima fase applicativa o di riposte ad alcune istanze da parte di privati.

Vengono inoltre riportati, per ciascuna variante, gli stralci normativi modificati, con indicazione in **grassetto corsivo** le parti aggiunte e con doppia barratura orizzontale le parti cassate.

VARIANTI NORMATIVE

VARIANTE 1

Viene proposta una integrazione normativa riguardante le distanze fra pareti di edifici, nella disciplina degli ambiti consolidati residenziali (AUC-A, AUC-C, AUC-E) e degli ambiti produttivi (ASP), specificando che le distanze debbono essere considerate, oltre che fra pareti finestrate, anche fra pareti cieche, sia tra edifici della stessa proprietà che fra edifici in lotti contigui.

Ciò per evitare la formazione di intercapedini improprie o nocive fra gli edifici, qualunque sia la tipologia di parete (cieche o finestrate).

Si specifica altresì che per gli edifici ad uso servizi di altezza non superiore a mt. 2,50, la distanza ammessa dagli edifici principali può essere anche ad una distanza minima di mt 3,00, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore alla quota del davanzale più basso delle finestre degli edifici principali prospicienti.

Si riportano di seguito gli stralci degli articoli interessati dalla modifica.

Articoli 23 (AUC-A), 25 (AUC-C), 26 (AUC-E).

....*omissis*....

distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti *cieche* e finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore ~~alla quota del davanzale più basso all'altezza del davanzale~~ delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori, pur nel rispetto dei minimi previsti dal codice civile;

- distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti *cieche* e finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;

....*omissis*....

Articoli 27 (ASP-C), 29 (ASP-B)

- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti *cieche* e finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;
- distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti *cieche* e finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;

....*omissis*....

VARIANTE 2

Viene proposta una specificazione alla normativa degli ambiti AUC-A, AUC-C, ed AUC-E, laddove si prevede l'ammissibilità di incrementi di SU mediante la realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso della SA all'interno del volume esistente; si specifica in particolare che tali interventi sono ammessi ferma restando la permanenza di una autorimessa per alloggio e che la SA, da poter assoggettare a cambi d'uso, è quella esistente alla data di adozione del RUE.

Tale integrazione si pone l'obiettivo di garantire comunque agli edifici la quantità minima di autorimesse, anche nel caso di trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

Si riportano di seguito gli stralci degli articoli interessati dalla modifica.

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

....omissis....

- in tutti gli Ambiti AUC-A è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali *e fermo restando la superficie da destinare ad autorimessa nel numero di una per alloggio.*
- *I cambi d'uso sono limitati alla SA esistente alla data di adozione del RUE.*

....omissis....

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

....omissis....

- in tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali *e fermo restando la superficie da destinare ad autorimessa nel numero di una per alloggio.*
- *I cambi d'uso sono limitati alla SA esistente alla data di adozione del RUE.*

....omissis....

Art. 26 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

....omissis....

- in tutti gli Ambiti AUC-E è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali *e fermo restando la superficie da destinare ad autorimessa nel numero di una per alloggio.*
- *I cambi d'uso sono limitati alla SA esistente alla data di adozione del RUE.*

....omissis....

VARIANTE 3

A seguito di emanazione di norme statali sovraordinate sopravvenute, che hanno previsto la sostituzione delle Denuncia di Inizio Attività con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, anche in materia edilizia, viene adeguato tutto il testo normativo, sia nello specifico articolo 4.6 che nei richiami a tale segnalazione riportati nel complessivo TOMO I del RUE.

Viene altresì inserito un articolo che riguarda una particolare disciplina di DIA, (mantenuta in via residuale dalla stessa norma statale), che viene prevista quando la stessa è in alternativa al Permesso di Costruire e che riguarda taluni interventi edilizi individuati dal RUE.

Nella fattispecie tali interventi, e la disciplina della DIA sostitutiva del Permesso di costruire, sono individuati nel nuovo articolo 4.6. (Opere soggette a DIA in alternativa al Permesso di Costruire), che individua tali opere e che, in particolare, riguardano interventi in ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi quando questi già definiscono una serie di elementi tipologici, costruttivi e dimensionali degli edifici in esso previsti.

L'elenco delle opere soggette a SCIA, come di seguito elencate, è altresì reso coerente con la delibera di indirizzi dell'Unione Reno Galliera n. 36 del 22/11/2011 recepita dal Comune di Bentivoglio con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 15/12/2011.

Si riportano di seguito gli articoli interessati dalla modifica.

Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività¹ Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ~~denuncia di inizio attività~~

1. Sono assoggettati a ~~denuncia di inizio attività~~ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** obbligatoria:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definita in appendice, qualora tali interventi riguardino parti strutturali dell'edificio, comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implichino incremento dei parametri urbanistici²;
 - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - c) di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale³ **che non comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel centro storico, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;**
 - d) gli interventi di restauro scientifico, di ripristino tipologico e di recupero di aree libere escluso l'esecuzione di nuovi manufatti;
 - e) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
 - f) **le recinzioni, i muri di cinta, e le cancellate;**
 - g) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 06/04/1998 n. 11;
 - h) gli interventi di cambio d'uso ~~con o senza opere⁴, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto se non connessa con opere richiedenti il titolo abilitativo~~, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia afferibile alle medie o grandi strutture di vendita;
 - i) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;
 - j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - k) cartelloni pubblicitari superiori a 5 mq;
 - l) le variazioni a ~~DIA~~ **SCIA** già presentate;
 - m) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'Art. 5.5;
 - n) gli interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'Art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge;
 - o) opere pertinenziali di edifici esistenti mediante ampliamento o costruzione di corpo separato, qualora l'intervento non comporti un aumento di volume o della SU superiore al 20% dell'edificio principale;
 - p) gli interventi di significativa modificazione morfologica del suolo;
 - q) gli interventi di demolizione totale o parziale;

~~Ai sensi dell'art. 9, 1° comma della LR 31/2002, e delle norme statali citate, sono soggetti a DIA i seguenti ulteriori interventi:~~

- ~~r) opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
 - ~~— allineamenti planimetrici degli edifici;~~
 - ~~— altezza degli edifici;~~
 - ~~— edificabilità massima ammessa;~~
 - ~~— sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;~~
 - ~~— tipologia degli edifici;~~
 - ~~— n° dei piani previsti;~~
 - ~~— caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;~~~~
- ~~r) le opere di urbanizzazione inereni strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto dello stesso sia "esecu-~~

¹ Cfr Art. 19 L. 241/1990 come sostituito dall'art. 49, comma 4 bis del D.L. n. 78/2010, convertito in L. 122/2010 e D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011

² Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73.

³ **N.B. Solo per quelle definite dall'art. 3 del DPR 380/2001 e nell'allegato alla LR 31/2002 e che non costituiscono alternativa al Pdc (senza modifica di volume e di sagoma ecc.); se la Ristrutturazione edilizia comporta modifiche di volume e di sagoma ecc. deve essere assoggettata a permesso di costruire. La "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale", secondo la definizione riportata in appendice, non consente la "demolizione e fedele ricostruzione" ed è una tipologia d'intervento derivata dalle norme di PRG previgenti, e specificata in appendice.**

⁴ **Gli interventi di mutamento d'uso con opere, sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso (cfr. art. 26, 5° comma LR 31/2001)**

- tivo", così come definito dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs 12/4/2006 n° 163⁵;
- s) ~~Impianti di fonte rinnovabile di cui all'art. 2, comma 1 lettere a), b), c) del Dlgs 387/2003, inferiori alle soglie, per ciascun tipo di fonte, di cui alla tabella A allegata al medesimo decreto⁶; **ORA SOGGETTE A P.A.S. (cfr art. 6 D.lgs 28/2011)**~~
- t) impianti fotovoltaici o solare termico su pergolati o gazebo, per una superficie massima di mq 30, considerati "permeabili" anche se i pannelli risultano posizionati in aderenza fra loro;
- u) Infrastrutture destinate all'installazione di reti ed impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica (cfr. art. 2 DM 112/2008);
- v) pergolati a terra di superficie superiore a 15 mq. e fino a 30 mq di superficie netta per ogni edificio o unità immobiliare.
2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/00⁷, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
3. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una ~~DIA~~ **SCIA** relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni in corso d'opera di cui all'Art. 5.4 e 5.5.
4. L'apertura e l'esercizio di cave e torbiere è soggetto ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
5. Qualora, per lo stesso edificio od unità immobiliare, siano richieste più ~~DIA~~ **SCIA**, tali da configurare nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile del procedimento, regolare domanda di ~~tale titolo abilitativo~~ **permesso di costruire**.

Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti

1. La ~~denuncia di inizio attività~~ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello Unico per l'Edilizia, ~~almeno trenta giorni prima della data prevista per l'inizio dei lavori~~, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Comune (o dal SUE o SUAP) **ed i relativi lavori possono essere iniziati dalla medesima data di presentazione.**
2. La documentazione da allegare è quella individuata in "appendice" (Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi", con 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 delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010.
- ~~2. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), ed autorizzazioni di carattere condominiale.~~
3. **Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela presupponga l'acquisizione di atti di assenso, autorizzazioni, concessioni, pareri, nulla-osta comunque denominati, previsti da specifiche norme (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico, Autorizzazioni Paesaggistiche, Autorizzazioni o Depositi progettuali in materia sismica ecc.), gli stessi atti debbono essere allegati alla Segnalazione di Inizio Attività.**

Art. 4.6.3 - Verifica del progetto - Procedimento

1. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della ~~denuncia di inizio attività~~ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**, lo Sportello unico per l'edilizia provvede ~~esclusivamente:~~
- a) **alla verifica dei requisiti e dei presupposti in ordine alla tipologia d'intervento ed alle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati;**
- b) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
- c) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'Art. 4.6.1;
- d) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

⁵ D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" G.U. n. 100 del 2/5/2006).

⁶ Cfr. DM 19 febbraio 2007, Art. 5, commi 7, 8, 9, recante "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n. 387" (G.U. n. 45 del 23/2/2007) e art. 12, comma 5 Dlgs 387/2003 e s. m. ed int.; le soglie citate riguardano i 60 Kw per la fonte eolica, 20 Kw per la solare fotovoltaica, 100 Kw per la Idraulica, 200 Kw per la biomassa, 250 Kw per gas da discarica, gas residuati da processi di depurazione e biogas.

⁷ D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (G.U.n. 254 del 30/10/2000, s.o. n. 177L).

- ~~Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della CO, nel qual caso, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.~~
2. Qualora, entro il termine di cui al comma 1, sia riscontrata l'inammissibilità della **SCIA denuncia**, per l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile dello Sportello Unico ~~notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e la richiesta della documentazione integrativa da presentarsi entro 90 giorni. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari~~ **adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione di eventuali effetti dannosi.**
 3. **Qualora sia possibile, l'interessato può provvedere a conformare l'attività alla normativa vigente entro un termine prefissato dall'Amministrazione, e comunque non inferiore a trenta giorni, fermo restando il potere di autotutela ai sensi degli artt. 21-quinquies e 21 nonies del DL 31/5/2010 convertito in L. 122/2010.**
 4. ~~Decorso inutilmente il termine di cui al punto precedente senza che sia pervenuta l'integrazione richiesta da parte della proprietà, la denuncia presentata è archiviata e non produce i suoi effetti: dell'archiviazione sarà data apposita comunicazione al richiedente e al progettista.~~
 5. **I provvedimenti di cui al comma 2, possono altresì essere adottati, in ogni tempo, in caso di dichiarazioni sostitutive, attestazioni e asseverazioni false o mendaci, ferme restando le sanzioni penali previste dalle norme vigenti.**
 6. **Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al 2° comma all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente**
 7. ~~Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui alla Parte III Titolo I del D.Lgs. 42/2004, il vincolo idrogeologico ed il deposito del progetto per interventi in zona sismica), l'efficacia della DIA è subordinata al rilascio del relativo assenso. La comunicazione di efficacia della DIA o il suo motivato diniego, sono emessi dallo Sportello unico entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di efficacia.~~
 8. ~~Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, e qualora tale atto non sia allegato alla DIA, lo Sportello unico provvede alla sospensione della denuncia ed a richiedere all'interessato l'acquisizione del relativo atto, salvo che lo stesso atto non sia già in possesso del SUE~~
 9. ~~Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, senza che sia pervenuto l'atto di assenso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990 e s. m. e i.. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.~~
 10. ~~Qualora l'intervento riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente ai sensi della delibera C.R. 1446/2007, lo Sportello Unico dovrà comunque richiedere il parere integrato Ausl/Arpa~~
 11. Copia della ~~denuncia di inizio attività~~ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** e dei relativi allegati, deve essere depositata in cantiere a disposizione delle autorità preposte al controllo edilizio.
 12. **Restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal DPR 6/6/2001 n. 380 e dalla L.R. 21/10/2004 n. 23.**

Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza

1. La **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** ~~la denuncia di inizio di attività~~ **ha** una validità di tre anni dall'efficacia del titolo, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della **Segnalazione denuncia** ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori
2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.
3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

4. In caso di decadenza della ~~DIA~~ **SCIA** ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non ancora effettuate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

Art. 4.6.5 - Pubblicità e responsabilità

1. In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** ~~denuncia di inizio di attività~~, valgono le stesse disposizioni indicate per il titolo abilitativo di cui al precedente Art. 4.5.8.

Art. 4.6.6 – Opere soggette a DIA in alternativa al Permesso di costruire

1. *Restano assoggettate a denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dall'art. 22 c. 3 del DPR 380/2001 ed art. 9 L.R. 31/2002, con le procedure di cui all'art. 10 della L.R. 31/2002 e, in quanto compatibili, secondo la disciplina indicata ai precedenti artt. 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, e 4.6.5, le opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:*
 - *allineamenti planimetrici degli edifici;*
 - *altezza degli edifici;*
 - *edificabilità massima ammessa;*
 - *sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;*
 - *tipologie degli edifici;*
 - *n° dei piani previsti;*
 - *caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;*

Sono altresì assoggettate a DIA, le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse, presentato in sede di PUA, sia "esecutivo", così come definito dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs 12/4/2006 n° 163.

VARIANTE 4

Trattasi di aggiornamento normativo dell'articolo inerente gli interventi ammessi come "Attività edilizia libera" e Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) secondo la delibera di indirizzi dell'Unione Reno Galliera n. 36 del 22/11/2011 e recepita dal Comune di Bentivoglio con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 15/12/2011.

In particolare, all'art. 4.2, viene inserita la comunicazione amministrativa per alcuni interventi minori citati al 1° comma del medesimo articolo, secondo quanto previsto nella delibera comunale citata.

Si riporta di seguito l'articolo interessato dalla modifica.

Art. 4.2 - Attività edilizia libera⁸

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente senza necessità di comunicazione allo Sportello Unico, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività urbanistico-edilizia ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definita in Appendice;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) cartelli, insegne od indicatori pubblicitari di dimensioni non superiori a 5 mq; tali interventi sono soggetti alle procedure previste dall'apposito regolamento comunale in vigore;
 - g) inferriate, vetrine, bacheche, fioriere, panchine, fontane (ferma restando l'autorizzazione all'occupazione qualora insistano su spazi pubblici o ad uso pubblico);
 - h) impianti fotovoltaici o solare termico installati su pergolati o gazebo, anche se posizionati in aderenza fra loro, per una superficie massima di mq 15;
 - i) elementi di copertura mobile di spazi aperti (tende parasole retrattili o avvolgibili applicate ad edifici o con supporto autonomo);
 - j) piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 20, campi da bocce singoli od impianti sportivi similari a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo;
 - k) le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituite da pali semplicemente infissi nel terreno e da rete metallica o da fili lisci;
 - l) altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate;
 - m) interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; tali interventi sono comunque soggetti a comunicazione preventiva al Comune.⁹
2. ***Ai sensi della delibera di Giunta comunale n. 160 del 15/12/2011, gli interventi di cui alle lettere f), g), i), j), k), del precedente comma, sono comunque soggette a comunicazione amministrativa allo Sportello Unico per l'Edilizia.***
3. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definita in appendice, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare **al di fuori del centro storico**;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici quali:
 - casette in legno o in materiale "leggero" di superficie netta massima di 9 mq e altezza di colmo di 2,50 ml, nel numero di una per ogni edificio o unità immobiliare dotata di giardino privato; nel caso di edifici condominiali una sola;

⁸ Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73 (G.U. n. 120 del 25/5/2010)

⁹ Cfr. art. 11 D.Lgs 115/2008 (G.U. 154/2008)

- tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, fino a 15 mq di superficie netta per ogni edificio;
 - manufatti temporanei e/o stagionali asportabili – dehors;
 - altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate;
4. L'interessato agli interventi di cui al precedente comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
 5. Limitatamente agli interventi di cui al precedente comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
 5. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno comunque essere inseriti in modo corretto nel contesto urbano ed installati nel rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica e privata ed essere realizzati nel rispetto del Codice Civile.
 6. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), od autorizzazioni di carattere condominiale.
 7. Gli interventi di edilizia libera debbono osservare i requisiti minimi di prestazione energetica ai sensi del punto 4.3 della direttiva regionale 156/2008 come modificata con delibera G.R. n. 1362/2010, in materia energetica.

VARIANTE 5

L'art. 33.2, paragrafo secondo, punto 1, fra gli edifici senza valore storico testimoniale, cita quelli "*...di servizio aziendale riconducibili alla tipologia del magazzino/capannone moderno.....*", per i quali è inibita la possibilità di trasformazione verso gli usi citati nel medesimo articolo.

Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 26/7/2012, ha specificatamente dettato linee di indirizzo per individuare le casistiche di legittimazione nonché le caratteristiche costruttive e funzionali per la identificazione di tali fabbricati.

Con la presente variante si propone quindi di inserire, nella normativa del RUE, una nota di richiamo alle linee di indirizzo di cui al provvedimento soprarichiamato, che quindi mantiene una propria autonomia applicativa di riferimento.

Si riporta di seguito l'articolo interessato dalla modifica.

33.2 - PARAGRAFO SECONDO: Edifici senza valore storico-testimoniale

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE DA APPLICARE PER I CAMBI D'USO

1. USI UA1, UE6

- il cambio d'uso può riguardare il 100% della superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (o degli edifici presenti nella corte) nel rispetto delle CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

2. USI UC18 limitatamente agli studi professionali "se coesistenti con la residenza del titolare":

- il cambio d'uso per l'attività professionale può essere applicato fino al 30% della superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (o degli edifici presenti nella corte) nel rispetto delle CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'; una quota parte del suddetto 30%, comunque non superiore a 30 mq, può essere destinata a spazi di servizio quali archivi e depositi. Deve sempre essere compresente la funzione residenziale del titolare dell'attività.

3. USI UL2

- il cambio d'uso può riguardare il 100% della superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (o degli edifici presenti nella corte) nel rispetto delle CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

4. Autorimesse: ogni unità abitativa esistente o di previsione deve essere dotata di almeno una autorimessa chiusa di dimensioni non inferiori a m. 2,50 x 5,00.

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

1.1. Negli Ambiti rurali sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali non più funzionali all'attività agricola, che vengono così caratterizzati:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini e depositi; locali di servizio alla residenza quali autorimesse e cantine; usi artigianali anche se dismessi, ecc.); non sono compresi in questa classificazione i fabbricati di servizio aziendale riconducibili alla tipologia del magazzino/capannone moderno e comunque di SU superiore a 250 mq.¹⁰
- c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi precedenti anche porzioni ad uso residenziale purché regolarmente legittimate.

USI

- **Gli edifici di cui al punto a)** del precedente punto 1.1, mantengono l'uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all'interno dell'edificio per:

- incrementare la Superficie abitativa esistente fino a 120 mq 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 nel medesimo insediamento.

E' consentito suddividere una unità abitativa in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU media uguale o superiore a 120 mq ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare in edifici esistenti.

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

- UC18
- UL2

- **Gli edifici di cui al punto b)** del precedente punto 1.1, mantengono l'uso in essere; sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate
- UC18

¹⁰ Ai fini della esatta identificazione di tale tipologia di edifici, confronta la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 26/7/2011 "Linee di indirizzo ai fini dell'interpretazione dell'art. 33.2 del Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE- in ordine al recupero e trasformazione di edifici rurali senza valore storico-testimoniale".

- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

...omissis...

VARIANTE 6

Viene proposta una modifica all'art. 3.2.2 ed all'art. 3.2.3, riguardante rispettivamente la composizione ed il funzionamento della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;

In particolare all'art. 3.2.2 (Composizione e nomina) viene inserita la possibilità di assumere il ruolo di presidente della commissione, oltre che dal Responsabile del IV Settore, anche dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata.

All'art. 3.2.3, (Funzionamento), viene specificata la validità della commissione con distinzione fra "prima convocazione" e "seconda convocazione".

Si riporta di seguito l'articolo interessato dalla modifica.

Art. 3.2.2 - Composizione e nomina

1. La CQ è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
 - a) dal Presidente, nella persona del Responsabile del IV **Settore o dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata**;
 - b) da sei 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.
2. La CQ dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti 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 CQ 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. Il Presidente della CQ nomina un Segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQ il responsabile del procedimento 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.
7. Qualora il parere sia riferito ad opere soggette a procedimento finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004, la presidenza della Commissione sarà assunta da uno dei componenti della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, esterno alle strutture amministrative comunali, nominato dalla Giunta al momento della nomina dei componenti della commissione stessa. Pertanto, per i pareri legati a procedimenti finalizzati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004, la CQ opererà con un componente in meno.

Art. 3.2.3 - Funzionamento

1. La CQ si riunisce nella sede Municipale indicativamente almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente ed inviata ai componenti. Le adunanze sono valide **in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente (4 membri) ed in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 30 minuti dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente** ~~se interviene più della metà dei componenti, tra cui il 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 CQ. 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 CQ, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere e per acquisire ulteriori elementi di valutazione, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241¹¹ e s. m. e i., per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQ;
 - 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 CQ provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può comunque chiedere di essere ascoltato dalla CQ, la quale decide in merito a maggioranza.
1. La CQ esprime il proprio parere secondo le seguenti formulazioni:
 - parere favorevole;
 - parere favorevole con prescrizioni, osservazioni o suggerimenti;
 - parere contrario motivato;

¹¹ 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).

- 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.

7. I membri della CQ 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 CQ, 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 CQ viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i membri presenti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, con parere", completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.
9. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della CQ, le determinazioni conclusive del Responsabile del SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa sono immediatamente comunicate dal Responsabile medesimo al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di annullamento del provvedimento previsto dall'Art. 24 della L.R. 25/11/2002, n. 31.

VARIANTE 7

Tale variante si pone l'obbiettivo di meglio disciplinare la realizzazione di elementi costruttivi che incidono sui prospetti di edifici classificati, quali tettoie, pensiline, pergolati. Ciò al fine di evitare che in edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, vengano inseriti, in modo scoordinato ed episodico, elementi costruttivi che possano pregiudicarne i valori da conservare, richiedendo una progettazione che persegua il mantenimento dell'unitarietà dei fronti edilizi, e dell'insieme prospettico che caratterizza tali edifici.

Viene quindi inserito un paragrafo all'art. 21.1, paragrafo primo lettera "B" per disciplinare la materia di cui sopra, secondo come di seguito riportato.

Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

Le Corti coloniche di pregio con o senza elementi incongrui, sono state individuate a seguito di apposito censimento con schedatura. Nelle Tavole del RUE il numero di riferimento riportato vicino ad ogni insediamento individuato rappresenta semplicemente il numero delle schede del censimento di cui sopra (depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

21.1 - PARAGRAFO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE

...omissis...

B) Norme di carattere generale sugli interventi:

Il Comune può subordinare gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione di una corte ex colonica, alla stipula di una convenzione con la quale il soggetto attuatore 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.

Il recupero degli edifici storici e testimoniali è vincolato dalle categorie d'intervento a cui ciascun manufatto edilizio è associato.

Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in fascia di pertinenza fluviale e/o ad alta probabilità di inondazione, anche ai sensi dell'Art. 16 del PSC) dovranno comunque rispettare gli usi ammessi e le trasformazioni ammissibili dal "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente, anche al fine di verificarne la sostenibilità .

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

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

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

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

Tutti gli interventi che comportano il recupero di edifici esistenti con aumento di unità abitative e cambio d'uso verso funzioni abitative, in corti od edifici ubicati in prossimità dei "SIC" individuati nello "studio di incidenza ambientale" allegato alla Valsat del RUE, dovranno contenere uno studio preliminare per verificare che tali edifici non siano divenuti "siti elettivo per la sosta e la riproduzione" di "chiroterri e rapaci notturni". In tal caso si deve procedere secondo la normativa di salvaguardia in materia di SIC.

2.1. Criteri costruttivi e morfologici di riferimento

L'intervento di recupero e rifunzionalizzazione di una corte colonica, può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da allegare al Progetto Unitario, attraverso la quale il proprietario si impegna alla conte-

stuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, opere di igienizzazione degli scarichi, da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare.

Le modalità d'intervento indicati 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 individuate e da quanto prescritto all'art. 18 del PSC. Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovranno comunque essere rispettate le modalità e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

Il recupero degli edifici storici e testimoniali é vincolato dalle categorie d'intervento previste dal RUE, a cui ciascun manufatto edilizio è associato e da quanto prescritto all'Art. 18 del PSC; costituiscono inoltre una specifica indicazione di criteri costruttivi e morfologici (strutturali e di finitura) quelli indicati ai punti successivi.

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 strutturali 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 purché rimanga all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio, nello spazio porticato, nei casi di recupero e rifunzionalizzazione delle tipologie "B1", "B2", "C1", fermo restando la dimostrazione di effettiva impossibilità di realizzarla internamente.
 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 altri materiali moderni, purché 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 dalla 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 a sbalzo o tettoie realizzate 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 favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.*
2. *In aderenza ai medesimi edifici è vietata altresì la realizzazione di pergolati; questi potranno comunque essere realizzati, quali pertinenze, nell'ambito della corte e con progetto unitario laddove previsto.*

VARIANTE 8

Riscontrando frequentemente la necessità di realizzare scale esterne al corpo edilizio per disimpegnare nuove unità immobiliari da realizzarsi in edifici esistenti, si propone di specificare che tali scale, che potranno comunque essere soltanto coperte o chiuse, ma non scoperte, non costituiscono né SU né SA, proprio in quanto da considerarsi esterne alle unità immobiliari.

Si propone altresì di vietare la realizzazione di nuove scale “scoperte” per garantire la massima sicurezza, soprattutto in caso di intemperie, e quindi prediligendo soluzioni coperte o chiuse, da integrarsi comunque il più possibile con il corpo di fabbrica.

Viene conseguentemente inserita una specificazione al punto 2b dell'Appendice al RUE “*ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI - Superfici escluse dal computo di SU e di SA*”, e specificato il divieto di realizzare scale esterne nel Tomo II, al requisito “E9 - Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento”, al paragrafo “Livello di prestazione – SCALE”.

Di seguito vengono riportati gli stralci delle corrispondenti parti normative con evidenziazione delle modifiche sopracitate.

APPENDICE 2b :

ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI

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 9 mq di superficie, altezza di colmo massima di ml 2,50 e fino a un massimo di una per ogni edificio. Scale esterne alle unità immobiliari, scoperte, coperte o chiuse. 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).
Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti	<ul style="list-style-type: none">- Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e direttiva regionale 156/2008, come modificata con delibera G.R. n. 1362/2010. Non sono considerati nei computi per la determinazione delle superfici con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente RUE, alle distanze minime tra edifici e dai confini, alle distanze minime di protezione dal nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs 192/2005 e della direttiva regionale 156/2008 come modificata con delibera G.R. n. 1362/2010; è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, nella misura massima di 20 cm per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché delle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura.- L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti non può in ogni caso derogare dalle prescrizioni del Codice Civile, e da quelle in materia di sicurezza stradale e antisismica¹².
Balconi	Quando il balcone ha una profondità inferiore o pari a m. 1,40, non costituisce distanza da altri edifici, dal confine di proprietà, dai confini di Ambito, dal confine stradale.
Dotazioni minime di SU e di SA	In tutti gli interventi di nuova costruzione a funzione abitativa e per ogni singola unità immobiliare oggetto di intervento, la SA non può essere superiore al 60% della SU prevista nel progetto di intervento: di questa quota massima, almeno il 40% deve essere destinata a cantine e auto-

¹² Cfr. art. 11 Dlgs 115 del 30/5/2008 (G.U. 154 del 3/7/2008) e D.Lgs 56/2010

	rimesse con una superficie minima comunque non inferiore a 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono 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.

REQUISITO: E 9 Sicurezza contro le cadute e resistenza ad urti e sfondamento

Famiglia: Sicurezza nell'impiego

Esigenza

L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte-finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute.

I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contudenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

Le coperture, dovendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono garantire la sicurezza in quanto possibili luoghi di lavoro in tali circostanze.

Campo d'applicazione

Usi: tutti

Tipologia d'intervento: tutte, in particolare per gli spazi e locali dell'edificio e delle sue pertinenze nel caso si intervenga su componenti tecnologici come:

- scale interne ed esterne, parapetti, pareti, barriere di protezione in genere, forature esterne (finestre, ecc.) coperture;
- pavimentazioni (limitatamente agli spazi di uso comune o aperti al pubblico);
- qualunque altro elemento¹ che possa costituire pericolo ai fini della sicurezza contro le cadute (es. coperture).

Livello di prestazione

interventi di nuova costruzione e assimilati

Ogni componente tecnologico soggetto all'intervento deve avere caratteristiche tali da garantire la resistenza ai sovraccarichi previsti dalle norme di settore⁵ senza presentare:

- insufficiente resistenza meccanica all'urto e allo sfondamento;
- perdite di integrità strutturale;
- distacco di parti;
- caduta di frammenti e di elementi.

I seguenti componenti tecnologici devono presentare le seguenti caratteristiche :

SCALE

Devono essere progettate **esclusivamente chiuse o coperte integrate il più possibile con il corpo di fabbrica**, in funzione dell'uso a cui sono destinate e nel rispetto di eventuali norme di settore³. In particolare devono essere dotate di:

- parapetti e corrimani:
 - a) devono essere previsti parapetti o sistemi di difesa equivalenti se sono presenti lati aperti nelle scale, oltre a essere previsti dei corrimani posti ad un'altezza rispetto al livello più alto di calpestio, proporzionata alle dimensioni standard di un essere umano (min.cm.100).
 - b) se la larghezza della scala è superiore a 3,00m deve essere previsto un corrimano centrale;
 - c) il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di cm.8 e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.
 - d) non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali⁵ in funzione anche del materiale con cui sono realizzati; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme
 - e) non devono essere scalabili e presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro fermo restando quanto diversamente disciplinato da norme specifiche di settore.
- le rampe:
 - f) devono essere preferibilmente rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee.
 - g) ad uso comune o di uso pubblico devono avere larghezza non inferiore a 1,2 m, una pendenza costante all'interno di ogni tratto;
 - h) ad uso privato di collegamento fra locali per attività principale e/o spazi di circolazione devono avere larghezza non inferiore a 0,80 m, una pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- i gradini delle scale di collegamento tra spazi per attività principale e/o spazi di circolazione:
 - i) devono essere possibilmente a pianta rettangolare, in tal caso le pedate e le alzate devono avere dimensioni costanti con pedate e alzate verificate con la seguente formula: $2A + P = 62 + 64$, dove: A = alzata (in cm) e P = pedata (in cm) ;
 - j) non rettilinei , sono ammessi. La pedata in tal caso deve essere almeno di 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno ;
 - k) devono avere una pedata e alzata dimensionata in rapporto alla velocità di percorrenza prevista.
- i pianerottoli di riposo:
 - l) devono essere previsti indicativamente ogni 15 alzate.
 - m) le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
 - n) i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- le pareti delle scale:
 - o) per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono avere sporgenze;

- p) alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali⁵ in funzione anche del materiale con cui sono realizzate; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
- q) non devono essere scalabili e presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro.

PARAPETTI E PARETI :

- i parapetti, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi, alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali⁵ indipendentemente dal materiale con cui sono realizzati; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
- i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
- i parapetti e le pareti (che aggettano su spazi) non devono essere scalabili e non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro fermo restando quanto diversamente disciplinato da norme specifiche di settore.

FORATURE ESTERNE

- i bancali delle finestre (comprese anche quelle che arrivano a pavimento) devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e rispondere a tutte le caratteristiche già indicate per i parapetti delle scale; tale altezza potrà essere portata a mt 0,90, qualora lo spessore della muratura sia uguale o superiore a cm 40;
- le superfici finestrate installate in zona superiori a m 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio o le partizioni esterne vetrate degli organismi edilizi devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia e manutenzione appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortunistiche; se prevista l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso.

PAVIMENTAZIONI (limitatamente agli spazi di circolazione ad uso comune o agli spazi aperti al pubblico):

- non devono avere superfici sdrucchiolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza;
- per i pavimenti esterni si deve tenere conto anche della possibile presenza di lamine d'acqua, portate dal vento.

E' antisdrucchiolevole una pavimentazione il cui coefficiente di attrito tra il piede calzato e la pavimentazione, tenendo conto di una manutenzione normale e prevedibile, risulta:

$$\mu > 0,4 \quad \mu = \text{coefficiente di attrito dinamico}^2$$

COPERTURE :

- le coperture accessibili e non accessibili devono resistere allo sfondamento ed in particolare devono sopportare i sovraccarichi verticali ripartiti e concentrati indicati nella norma di settore relativa.
- Devono garantire la possibilità di manutenzione in sicurezza degli operatori.

interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono garantiti gli stessi livelli indicati precedentemente.

Metodo di verifica in fase progettuale

La procedura di verifica consiste in una descrizione dettagliata che indichi le prestazioni garantite tenendo in considerazione anche le rispettive norme di settore³

La descrizione è supportata eventualmente da:

- *calcoli e descrizioni dettagliate* delle soluzioni tecniche e dei materiali da adottare relativamente a:
 - a) i carichi ipotizzati e i calcoli di verifica adottati per quanto riguarda la resistenza alla spinta orizzontale su parapetti e corrimano; particolare attenzione andrà posta nello studio dei dispositivi d'ancoraggio del parapetto alle strutture cui è vincolato;
 - b) il dimensionamento, secondo quanto stabilito nei livelli di prestazione e nelle eventuali norme di settore³, delle forature, delle scale, dei parapetti e di qualunque altro elemento o componente necessario a garantire sicurezza contro le cadute, nonché le indicazioni necessarie per la fase esecutiva;
 - c) la scelta di materiali, le soluzioni tecniche da adottare, le modalità per l'esecuzione della pavimentazione, affinché sia evitato il pericolo di scivolamento.

Metodo di verifica a lavori ultimati

Dichiarazione di conformità dell'opera realizzata al progetto supportata da

- certificazioni del produttore relative ai materiali e componenti utilizzati, rilasciate in base a prove di laboratorio eseguite secondo metodiche riconosciute.
- *prove in opera*⁴ tese a misurare gli elementi o i componenti utilizzati o a verificarne la resistenza agli urti e allo sfondamento.

VARIANTE 9

Si propone di cassare l'ammissibilità di nuove funzioni UC19 (Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano) previste per gli edifici classificati in ambito rurale di tipologia A1, A2, B1, B2, C1, C2, e R.

Ciò per scongiurare che nel territorio rurale, in tali edifici, possano insediarsi attività che generino rumore o comunque inquinamento del clima acustico.

Viene quindi adeguato in tal senso l'art. 21.3, paragrafo terzo, in corrispondenza di ciascuna tipologia di edificio soprarichiamata.

Si riporta di seguito l'articolo interessato dalla modifica.

21.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

A) Tipologie edilizie

All'interno delle corti o complessi edilizi di cui ai punti 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 (*non presenti in territorio di Bentivoglio*)

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 (riserie, essicatoi, ecc.)

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 – Torri (*tipologia non presente in territorio di Bentivoglio*)

F2 - Opere idrauliche storiche

F3 – Edifici singolari (conserva, colombaia, ecc.)

R/.....- Edifici in stato di rudere(1)

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Gli edifici in stato di rudere individuati sono quelli che possono essere assoggettati a ripristino tipologico e si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di titolo abilitativo mantengano almeno una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario medio 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

B) Usi compatibili e tipi di interventi

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE DA APPLICARE PER I CAMBI D'USO

1. USI UA1, UE6

- il cambio d'uso può riguardare il 100% della superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (o degli edifici presenti nella corte) nel rispetto delle CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

~~3. USI UC19 limitatamente alle attività di servizio, culturali, ricreative (circoli)~~

~~- il cambio d'uso può riguardare il 100% della superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (o degli edifici presenti nella corte) nel rispetto delle CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'~~

4. USI UC18 limitatamente agli studi professionali "se coesistenti con la residenza del titolare":

- il cambio d'uso per l'attività professionale può essere applicato fino al 30% della superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (o degli edifici presenti nella corte) nel rispetto delle CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'; una quota parte del suddetto 30%, comunque non superiore a 30 mq, può essere destinata a spa-

zi di servizio quali archivi e depositi. Deve sempre essere compresente la funzione residenziale del titolare dell'attività.

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

USI

UA1
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, dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2) e del tipo di intervento;
- CD

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

USI

UA1
servizi all'uso UA1
UA2
UC18
~~UC19~~
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” (anche realizzando interpiani dove possibile e nel rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario). 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
 - nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato quando presente; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto (tale porticato non costituisce né SA).
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

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

USI

UA1
servizi all'uso UA1
UA2
UC18
~~UC19~~
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 e dell'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
- nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato quando presente; in caso di precedente tamponamento non legittimato, esso deve essere riaperto (tale porticato non costituisce né SU né SA).
- 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 E, sono ammessi gli interventi con le modalità riportate in Allegato 2

5. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:

USI

UE2

servizi all'uso UA1

servizi alle attività insediate nell'edificio principale

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE) nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2) e 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

6. Per gli edifici classificati D, F2, F3 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) nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

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

USI

UA1

servizi all'uso UA1

UC18

~~UC19~~

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 nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

VARIANTE 10

Riguarda la ridefinizione di un indice edificatorio per un'area classificata AUC-C sita in via Vietta (Capoluogo), sulla cui area era già stato rilasciato un permesso di costruire per una Superficie Utile di mq 618 ed una SA di mq 790; tale titolo abilitativo è scaduto per mancato inizio dei lavori.

La nuova norma di RUE, nel frattempo sopravvenuta, prevede per tali ambiti un indice UF uguale all'esistente per i lotti già edificati o, per i lotti liberi alla data di adozione del RUE, un UF pari a 0,25 mq/mq, parametrato alla SU.

Nella fattispecie, quindi l'indice previsto sarebbe "pari all'esistente" (mq 86,03 di SU), e quindi largamente restrittivo rispetto a quanto a suo tempo assentito con il permesso di costruire scaduto.

Con la presente variante si vuole quindi prevedere un incremento dell'edificabilità ammessa, che, pur non attestandosi alla superficie già concessa, possa comunque consentire, la realizzazione di un intervento correttamente inserito nel contesto insediativo urbano di riferimento, proponendo quindi un indice Uf pari 0,30 mq/mq, con una possibilità edificatoria pari a mq 498 di SU, oltre ad una superficie accessoria SA massima pari al 60% della SU stessa.

Tale entità di superficie è comunque inferiore, in termini di Superficie Utile, a quanto in precedenza autorizzato (mq 498 rispetto a mq 618).

Viene altresì inserito, fra le prescrizioni particolari, l'obbligo di realizzare sul fronte di via Vietta, una quota parte di parcheggi privati afferenti l'insediamento, con relativo marciapiede.

Una ulteriore modifica normativa che si propone di inserire in questa variante, riguarda la disciplina dei parcheggi pubblici in tutti gli ambiti AUC-A (art. 23), AUC-C (art. 25), AUC-E (art. 26) e ASP-B(art. 29) prescrivendo l'obbligatorietà della loro realizzazione, salvo che, con adeguata motivazione e previa deliberazione di Giunta Comunale, venga ravvisata l'opportunità di monetizzazione, in relazione al contesto particolare in cui si inserisce l'insediamento.

Si riportano di seguito gli articoli di RUE sopracitati. interessati dalla variante.

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

paragrafo 1): Definizione

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

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- Uf = Ufe (Uf esistente)
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC</p> <p><u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi un edificio esistente alla data di adozione del RUE, è ammesso un incremento della C.e.max ammessa, purchè l'incremento sia finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificata con delibera G.R. n. 1362/2010, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. calcolati in gronda - o di un piano (calcolato in m. 3), purché venga presentato un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato (da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi), con la finalità di dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio. <p><u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso</p>

		<p>di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>In tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purché la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 38, paragrafo 3)
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC23, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3 solo non alimentare; UC4 e UC5 (con il limite max di 400 mq di SV). Le condizioni sono fissate all' Art. 38, paragrafo 4)
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 di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da <i>realizzare, fatta salva la possibilità di monetizzazione, previa deliberazione della Giunta comunale, in relazione al contesto territoriale in cui è previsto l'insediamento</i> monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico m. 10,50 nei lotti liberi - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del

	<p>lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo 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 Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermina sia della medesima proprietà; – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC) <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
--	--

2. 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.

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

paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti. Sono caratterizzati da una notevole saturazione edilizia

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	<ul style="list-style-type: none"> - $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) - $U_f = 0,25$ mq/mq di SU per i lotti liberi alla data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purché all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico $U_f = 0,30$ mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,25$ mq/mq di cui sopra
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC</p> <p><u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In alternativa allo sfruttamento dell'indice di cui sopra e solo nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi un intero edificio con intervento di ristrutturazione globale o mediante demolizione con ricostruzione, è ammesso un incremento della SU esistente (calcolata alla data di adozione del RUE) di quell'edificio, purché l'incremento sia finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificata con delibera G.R. n. 1362/2010, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza –

		<p>non superiori a 0,50 m. calcolati in gronda - o di un piano (calcolato in m. 3), purché venga presentato un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato (da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi), con la finalità di dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>in tutti gli Ambiti AUC-C</u> è sempre possibile, anche in presenza di indice saturo, sopraelevare gli edifici esistenti di 1 piano con un piano in più, senza considerare i parametri relativi alle distanze dai confini (sono sempre ammessi interventi nei limiti del codice civile), dai fabbricati di lotti adiacenti, dalle strade. In tal caso deve essere allegato, alla richiesta del titolo abilitativo, una tavola dimostrativa mediante rappresentazione planivolumetrica, che evidenzi come il nuovo volume si inserisce nel contesto edificato circostante (allineamenti alla linee di gronda, sul fronte stradale o interno, ecc.); tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio. <p><u>in tutti gli Ambiti AUC-C</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>In tutti gli Ambiti AUC-C</u> sono ammessi interventi di AM, NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purché la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 38, paragrafo 3)
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18 - <u>Usi commerciali</u>: UC3 solo non alimentare; UC4 e UC5 (con il limite max di 400 mq di SV). Le condizioni sono fissate all' Art. 38, paragrafo 4)
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 di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da realizzare, fatta salva la possibilità di monetizzazione, previa deliberazione della Giunta comunale, in relazione al contesto territoriale in cui è previsto l'insediamento monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico <ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 7,50 nei lotti liberi - <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) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo 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 Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2
--	--

		<p>- Carta Unica del PSC;</p> <p>- <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC)</p> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato..</p>
<p>Prescrizioni Particolari</p>	<p>=</p>	<p>- Per quanto riguarda l'area contrassegnata dalla sigla AUC-C1, sita in via Marconi 66, sono ammessi i seguenti interventi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Superficie lorda vendibile realizzabile</u> mq 6.800 da distribuire in tutta l'area individuata da perimetro rosso (il presente intervento non usufruisce degli incrementi finalizzati al risparmio energetico di cui ai punti precedenti) ▪ Altezza massima: 10 metri <p><i>Interventi</i></p> <p>- Intervento diretto di nuova costruzione previa presentazione di un progetto planivolumetrico complessivo e sottoscrizione di una convenzione.</p> <p>- Per quanto riguarda l'area contrassegnata dalla sigla AUC-C2, sita in vicolo Pasqualino 7-11 in località Santa Maria in Duno, sono ammessi i seguenti interventi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervento di riqualificazione attraverso la demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia da estendere a tutti i fabbricati compresi nell'area (escludendo il fabbricato contrassegnato da un pallino nero che deve essere conservato), fino al raggiungimento di una superficie complessiva pari a mq 645: tale superficie esclude la superficie del fabbricato da conservare; ▪ Altezza massima: 7,50 metri <p><i>Interventi</i></p> <p>- intervento diretto previa presentazione di un progetto planivolumetrico complessivo e sottoscrizione di una convenzione;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la convenzione dovrà prevedere l'obbligo da parte dei soggetti attuatori, di realizzare opere di urbanizzazione aggiuntive riguardanti la sistemazione e riqualificazione di via Pasqualino. <p>- Per quanto riguarda l'area contrassegnata dalla sigla AUC-C3, sita in via Canali Crociali, ad ovest della Chiesa Parrocchiale di San Marino di Bentivoglio, sono ammessi gli interventi specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione fino al raggiungimento della seguente capacità edificatoria complessiva: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SC max = 290 mq ▪ Altezza massima: 5,50 metri <p><i>Interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - intervento diretto di nuova costruzione e sottoscrizione di una convenzione; - la convenzione dovrà precisare i seguenti indirizzi:

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a "verde complementare alla viabilità a margine della rotonda stradale di via Canali Crociali da piantumare in accordo con il Comune con essenze di media dimensione; ▪ devono essere realizzati i parcheggi pubblici riportati nelle tavole del RUE anche se superiori a quelli stabiliti dal RUE medesimo; ▪ il verde privato deve essere piantumato con essenze e caratteristiche ecologico-ambientali. <p>- <i>Per quanto riguarda l'area sita in via Vietta (Capoluogo), contraddistinta al C.T. al Foglio 22, mappale 20, sono ammessi i seguenti interventi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Nuova costruzione ed ampliamento fino al raggiungimento della seguente capacità edificatoria complessiva:</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>SU max: $U_f = 0.30$ mq/mq</i> - <i>Quota parte dei parcheggi privati (P3 di cui all'art. 37), dovrà essere realizzata sul fronte strada, con relativo marciapiede.</i>
--	---

2. 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.

Art. 26 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

paragrafo 1): Definizione

1. I centri frazionali minori, le frange urbane ed i borghi di strada, sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali. Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale. I borghi di strada sono rappresentati da tessuti agglomerati isolati a funzione prevalentemente residenziale, che in alcuni casi rappresentano un tessuto di valore storico testimoniale di insediamento se non di qualità edilizia.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	Uf = Ufe (Uf esistente) o in alternativa Uf = 0,20 mq/mq di SU se più favorevole
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC</p> <p><u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In alternativa allo sfruttamento dell'indice di cui sopra e solo nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi un intero edificio con intervento di ristrutturazione globale o mediante demolizione con ricostruzione, è ammesso un incremento della SU esistente (calcolata alla data di adozione del RUE) di quell'edificio, purchè l'incremento sia finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificata con delibera G.R. n. 1362/2010, ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. calcolati in gronda - o di un piano (calcolato in m. 3), purchè venga presentato un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato (da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi), con la finalità di dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione

		<p>Qualità del Territorio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>in tutti gli Ambiti AUC-C</u> è sempre possibile, anche in presenza di indice saturo, sopraelevare gli edifici esistenti di 1 piano con un piano in più, senza considerare i parametri relativi alle distanze dai confini (sono sempre ammessi interventi nei limiti del codice civile), dai fabbricati di lotti adiacenti, dalle strade. In tal caso deve essere allegato, alla richiesta del titolo abilitativo, una tavola dimostrativa mediante rappresentazione planivolumetrica, che evidenzi come il nuovo volume si inserisce nel contesto edificato circostante (allineamenti alla linee di gronda, sul fronte stradale o interno, ecc.); tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio - <u>in tutti gli Ambiti AUC-E</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-E</u> sono ammessi interventi di AM, NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 38, paragrafo 3)
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18 - <u>USI commerciali</u>: UC3 alle condizioni fissate all' Art. 38, paragrafo 4)
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 di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da realizzare, fatta salva la possibilità di monetizzazione, previa deliberazione della Giunta comunale, in relazione al contesto territoriale in cui è previsto l'insediamento monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico <ul style="list-style-type: none"> ▪ m. 7,50 nei lotti liberi - <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) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta

Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:

- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici fra lotti contigui: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;
- distanza degli edifici dal confine del lotto: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo 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;
- distanza degli edifici dai confini di Ambito: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza

	<p>di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>=</p> <p>Per quanto riguarda l'AUC-E posto alla Fabbreria in via Asinari ed individuato con la sigla AUC-E1 sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento diretto previo convenzionamento - Capacità edificatoria massima = mq. 3.000 di SC - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 = 372 mq già accorpati dove indicato nelle tavole del RUE - P3 = come da Art. 37, da realizzare - V (verde pubblico) = mq 1.178 da monetizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: 7,50 m. - <u>in sede di progetto edilizio complessivo</u> e relativa convenzione, devono essere previsti e sviluppati i seguenti indirizzi: <ul style="list-style-type: none"> - deve essere prevista la cessione gratuita al Comune di Bentivoglio delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria prevista sulla SP Bassa Bolognese (settore sud-est) per la quota parte in proprietà; - deve essere prevista la cessione gratuita al Comune di Bentivoglio dell'area classificata AUC-E posta sul margine nord-est della rotatoria stradale e del relativo fabbricato; - deve essere prevista la realizzazione e successiva cessione gratuita al Comune di Bentivoglio delle aree classificate a parcheggio pubblico ed indicate nelle Tavole del RUE; - deve essere previsto il vincolo d'uso a verde complementare alla viabilità, per le aree così individuate nelle tavole del RUE. - all'interno di una fascia profonda 50 metri dal ciglio stradale (comprensiva della fascia di rispetto stradale) non possono essere collocate funzioni residenziali; - deve essere allegato al progetto di intervento edilizio uno studio di impatto acustico; le opere di mitigazione acustica, se ritenute necessarie, saranno realizzate a carico dei soggetti attuatori; - deve essere prevista la cessione gratuita al Comune di Bentivoglio delle aree interessate da una futura fognatura posta lungo la Via degli Asinari (per collegare il borgo esistente presso il toponimo "Luoghetto Ercolani"); tale fascia sarà almeno di 4 metri misurati dal ciglio stradale; in tale area sarà realizzata la fognatura ed una pista ciclabile con tempi e modalità da definire nella convenzione e in specifici accordi art. 18. <p>Nell' area classificata AUC-E posta sul margine nord-est della rotatoria stradale di cui sopra, sul fabbricato esistente sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RE, D, RI sulla stessa area di sedime - capacità edificatoria: SC complessiva pari a 250 mq

	<ul style="list-style-type: none"> - Usi = UC3, UC12/A, Sali e tabacchi <p>Per quanto riguarda l'AUC-E posto in via Asinari presso il toponimo "Luogheto Ercolani" si prevede:</p> <p>USI = UA1 (limitatamente alle unità abitative esistenti), UC4 con i limiti fissati al successivo punto;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività commerciale, localizzata al numero civico 27 (foglio 20, mappale 149) è dotata di un incremento edificatorio pari a mq. 250 di Superficie complessiva (compresa l'esistente); tale ampliamento è subordinato alla riqualificazione di tutta l'area cortiliva di pertinenza dell'attività; - L'ampliamento suddetto è finalizzato all'attività che ha sottoscritto l'Accordo ai sensi dell'Art. 18 della l.r. 20/2000. <p>Per quanto riguarda l'AUC-E posto in via Saletto denominato "Palazzo Bersani" ed individuato con la sigla AUC-E2, oltre agli interventi precedenti sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, D, RI, AM con CD per le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del RUE - Incremento una tantum di 20 mq per ogni unità abitativa presente o prevista nell'Ambito, per realizzare cantine ed autorimesse, da ricavarsi sul lato nord dell'Ambito mediante una progettazione unitaria. <p>Per quanto riguarda l'AUC-E posto in via Asinari nn. 9 – 9/2 sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Capacità edificatoria</i>: 0,20 mq/mq o Su esistente se più favorevole - <i>USI</i>: UC12/A; l'uso UA1 è limitato ad una sola unità abitativa al servizio del gestore e/o titolare dell'attività - <i>INTERVENTI</i>: MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC - in caso di aumento del carico urbanistico, a fronte dell'ampliamento e/o nuova costruzione, la proprietà si impegna ad acquisire nonchè attrezzare, l'area destinata a verde pubblico compresa nella perimetrazione dell'area con colore rosso.
--	--

2. 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 ove esistenti.

Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. Tali Ambiti sono rappresentati per il Comune di Bentivoglio nell'Ambito produttivo di via Provinciale Galliera e nell'Ambito Produttivo "Castello di Bentivoglio", a cavaliere dell'Autostrada A13.
2. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:
 - a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti: ASP-B
 - b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione: ASP-BA
 - c) ambiti produttivi sovracomunali residui ex PRG VG1998: ASP-BAN

Tali Ambiti sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Essi, in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa a tratteggio e recano la sigla **ASP-BA**. Sono altresì compresi in tale Ambito e contrassegnati dalla sigla **ASP-BAN1** e **ASP-BAN2** due Ambiti produttivi derivanti dalla Variante specifica al PRG n 35/2010, a cui è allegato un Art. 18 l.r. 20/2000 sottoscritto dai Comuni di Argelato, Bentivoglio, San Giorgio di Piano, dalla Provincia di Bologna e dai soggetti attuatori. In caso di discordanza del presente testo con l'Art. 18, quest'ultimo rimane come punto di riferimento prioritario.

3. In coerenza con quanto fissato nel PSC all'Art. 25.3 delle norme e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune per quanto riguarda gli Ambiti **ASP-B**, dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:
 - promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione della viabilità esistente;
 - promuovere interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezzature e spazi collettivi esistenti;
 - promuovere una progettazione tesa al miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle aree esistenti.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale); - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 70%
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozio-

	<p>ne del RUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - UC3, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP1, UP2, UP7, UP8, UE5, UE7 <p>- <u>USI commerciali</u>: UC3 solo non alimentare; UC4 e UC5 (con il limite max di 800 mq di SV). Le condizioni sono fissate all' Art. 38 successivo</p>
Parametri	<p>=</p> <p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da <i>realizzare, fatta salva la possibilità di monetizzazione, previa deliberazione della Giunta comunale, in relazione al contesto territoriale in cui è previsto l'insediamento</i> - P3 da realizzare - <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) = 50% del lotto b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto - <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; altezze diverse per magazzini meccanizzati o altre strutture tecniche funzionali all'attività aziendale, con verifica di compatibilità ed impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico da parte della Commissione Qualità. Nel caso in cui vengano realizzati edifici esclusivamente per funzioni terziarie e direzionali o edifici produttivi con parti destinate ad un uso direzionale e terziario, l'altezza massima sarà di 15,00 m. <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo 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>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze di-

		<p>verse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. – <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; In particolare per l'Ambito Produttivo "Castello di Bentivoglio" ASP-B presente a margine dell'Autostrada A13, si determina la distanza dal ciglio stradale di detta infrastruttura, in 41 metri, come deliberato dalla Giunta Regionale con atto n. 1461 del 18 aprile 1995 in relazione all'approvazione di una Variante specifica al PRG del comune di Bentivoglio. Tale distanza è riportata nella cartografia del RUE; – <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC). <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
Prescrizioni specifiche	=	Per quanto riguarda il lotto edificato individuato con un asterisco riquadrato in via R.Viganò (foglio 43, mappale 173) che è stato interessato dalla realizzazione della rotatoria stradale sulla SP 4 Galliera, viene consentito il mantenimento della potenzialità edificatoria iniziale pari a m. 6.668 di SU complessiva.

VARIANTE 11

Riguarda la modifica di una norma specifica (art. 21.3 lettera “D – Interventi con prescrizioni particolari), relativa alla corte in ambito rurale n. 93 ubicata in via Sammarina, a sud della Trasversale di Pianura.

Si prevede l’eliminazione degli usi ammessi (UE6, UL2, UC12/A) e l’inserimento dell’uso UE7 (Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi), assoggettando gli interventi alla stipula di una convenzione per la realizzazione di opere infrastrutturali compensative.

Tale funzione è ritenuta compatibile con il contesto territoriale anche in relazione alla possibilità, già indicata in normativa, di delocalizzazione degli edifici presenti nell’ambito della corte, con l’allontanamento dalla viabilità di progetto (incrocio SP 3 Trasversale di Pianura e via Sammarina) nel rispetto dell’impianto distributivo della corte medesima.

Si riporta di seguito l’articolo interessato dalla modifica.

...omissis...

D) Interventi con Prescrizioni particolari

1. Intervento specifico per gli edifici classificati "C2" ed "R" nella corte n. 93 sita in via Sammarina a sud della Trasversale di Pianura

1. Gli edifici "C2" ed "R" già oggetto di Variante specifica al PRG n. 27/2009, potranno essere oggetto di intervento di recupero solamente con i seguenti usi:

- ~~UE6~~
- ~~UL2~~
- ~~UC12/A~~
- **UE7**

Per tali edifici sono consentiti gli interventi previsti ai punti 3 e 7 del precedente paragrafo B).

I fabbricati ex stalla e casella potranno essere delocalizzati, nell'ambito della stessa corte, allontanandoli dalla viabilità in progetto (incrocio SP 3 Trasversale di Pianura e Via Sammarina), nel rispetto dell'impianto distributivo della corte medesima.

Gli interventi dovranno essere assoggettati ad apposita convenzione per la realizzazione di opere infrastrutturali compensative.

...omissis...

VARIANTE NORMATIVA E CARTOGRAFICA

VARIANTE 12

Trattasi di una correzione di mero errore materiale riguardante la previsione di un ambito già individuato nel PRG come zona urbanistica D2B (*Sottozona destinata prevalentemente ad attività industriali e artigianali di completamento da attuarsi con Progetto Unitario*) che non è stata recepita compiutamente nell'RUE, in cui pur, rappresentata cartograficamente l'area come ASP-BAN, non è riportata la relativa disciplina nella normativa.

La previsione di PRG da recepire, era riferita alla Variante Specifica al PRG n. 21/2007, riguardante un'area di proprietà della Ditta Marposs, situata nella Zona Industriale di via Saliceto, nel Capoluogo; inserita nell'ambito mediante Accordo di Programma ex art. 18 LR 20/2000, approvato in data 27/11/2007 con delibera C.C. n. 102 e con Decreto del Presidente della Provincia n. 4668/2007.

Con questa variante al RUE, quindi, viene inserita all'art. 29 una apposita scheda d'ambito ASP-BAN3, nella quale viene recuperata tutta la normativa pregressa riguardante tale area, anche in riferimento al citato Accordo ex art. 18 LR 20/2000, consentendo di dare piena attuazione a quanto già previsto nel precedente PRG.

La variante comporta, oltre all'aggiornamento dell'art. 29 citato, anche una modifica cartografica, (TAV. 2 – scala 2000 - tavoletta 12) in cui viene rinominato l'ambito da ASP-BAN a ASP-BAN3, quale Ambito produttivo sovracomunale ex PRG approvato con Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 - Marposs).

Di seguito viene rappresentato lo stralcio normativo (art. 29) con la nuova scheda d'ambito ASP-BAN3 e la relativa modifica cartografica, con la situazione vigente e in variante.

Art. 29 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

3. Tali Ambiti sono rappresentati per il Comune di Bentivoglio nell'Ambito produttivo di via Provinciale Galliera e nell'Ambito Produttivo "Castello di Bentivoglio", a cavaliere dell'Autostrada A13.
4. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:
 - d) ambiti produttivi sovracomunali esistenti: ASP-B
 - e) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione: ASP-BA
 - f) ambiti produttivi sovracomunali residui ex PRG VG1998: ASP-BAN

Tali Ambiti sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Essi, in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa a tratteggio e recano la sigla **ASP-BA**. Sono altresì compresi in tale Ambito e contrassegnati dalla sigla **ASP-BAN1** e **ASP-BAN2** due Ambiti produttivi derivanti dalla Variante specifica al PRG n 35/2010, a cui è allegato un Art. 18 l.r. 20/2000 sottoscritto dai Comuni di Argelato, Bentivoglio, San Giorgio di Piano, dalla Provincia di Bologna e dai soggetti attuatori, *nonché un Ambito ASP-BAN3 derivante dalla Variante Specifica al PRG n. 21/2007 disciplinato da un Accordo di Programma Art. 18 sottoscritto dalla Ditta Marposs ed approvato con delibera C.C. n. 102 del 27/11/2007*. In caso di discordanza del presente testo con l'Art. 18, quest'ultimo rimane come punto di riferimento prioritario.

3. In coerenza con quanto fissato nel PSC all'Art. 25.3 delle norme e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune per quanto riguarda gli Ambiti **ASP-B**, dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

- promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione della viabilità esistente;
- promuovere interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezzature e spazi collettivi esistenti;
- promuovere una progettazione tesa al miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle aree esistenti.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0, 60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale); - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 70%
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE - UC3, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP1, UP2, UP7, UP8, UE5, UE7 - <u>USI commerciali</u> : UC3 solo non alimentare; UC4 e UC5 (con il limite max

		di 800 mq di SV). Le condizioni sono fissate all' Art. 38 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 devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da realizzare - P3 da realizzare <p>I vani interrati destinati a <u>parcheggi privati P3</u> non costituiscono SA; in tal caso dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per vincolare nel tempo l'uso concesso. Nella realizzazione di tali vani interrati si deve tener conto di quanto previsto agli Artt. 10.1 e 10.2 precedenti.</p> <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) = 50% del lotto b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto - <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; altezze diverse per magazzini meccanizzati o altre strutture tecniche funzionali all'attività aziendale, con verifica di compatibilità ed impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico da parte della Commissione Qualità. Nel caso in cui vengano realizzati edifici esclusivamente per funzioni terziarie e direzionali o edifici produttivi con parti destinate ad un uso direzionale e terziario, l'altezza massima sarà di 15,00 m. <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo 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>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art.

		<p>19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</p> <p>In particolare per l'Ambito Produttivo "Castello di Bentivoglio" ASP-B presente a margine dell'Autostrada A13, si determina la distanza dal ciglio stradale di detta infrastruttura, in 41 metri, come deliberato dalla Giunta Regionale con atto n. 1461 del 18 aprile 1995 in relazione all'approvazione di una Variante specifica al PRG del comune di Bentivoglio. Tale distanza è riportata nella cartografia del RUE;</p> <p>– <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).</p> <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
Prescrizioni specifiche	=	Per quanto riguarda il lotto edificato individuato con un asterisco riquadrato in via R.Viganò (foglio 43, mappale 173) che è stato interessato dalla realizzazione della rotatoria stradale sulla SP 4 Galliera, viene consentito il mantenimento della potenzialità edificatoria iniziale pari a m. 6.668 di SU complessiva.

b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata nel Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, delimitata nelle tavolette del RUE in scala 1:2000, da un perimetro a segno rosso a tratteggio
Interventi ammessi		<p>- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD</p> <p>- Sono ammesse Varianti al Piano Particolareggiato solo se non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare preventivamente una Variante al RUE con l'introduzione di una specifica scheda.</p>
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel Piano Particolareggiato
Usi	=	<p>- oltre agli Usi già previsti nel Piano Particolareggiato, sono ammessi anche i seguenti Usi: UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP1, UP2, UP7, UP8, UE5, UE7</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In particolare per l'Uso UA1 residenziale vanno mantenute le previsioni del Piano Particolareggiato ▪ Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38, paragrafo 4)
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.

c) ASP-BAN1 e ASP-BAN2: ambiti produttivi sovracomunali ex PRG approvati con Accordo Art. 18 l.r. 20/2000

Premessa: Prescrizioni specifiche e condizionamenti:

Per quanto riguarda i due Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2 sono previste le seguenti prescrizioni specifiche ed i seguenti condizionamenti che fanno riferimento all'Accordo Art. 18 l.r. 20/2000, sottoscritto in data 28/01/2011

1. I Soggetti attuatori si impegnano a progettare, realizzare e trasferire al demanio pubblico, a propria cura e spese, le seguenti opere infrastrutturali che sono condizionanti per la sostenibilità degli interventi edilizi previsti:

- a) la rotonda stradale n. 1 posta sulla S. P. Galliera a nord del centro abitato di Funo (con modalità e tempistiche definite all'Art. 6 dell'Accordo Art. 18 l.r. 20/2000);
- b) la rotonda stradale n. 2 posta a nord di via Lepre (con modalità e tempistiche definite all'Art. 6 dell'Accordo Art. 18 l.r. 20/2000);
- c) l'allargamento della S.P. 4 sul margine est ricompreso all'interno dell'Ambito ASP-BAN1 secondo parametri da definire di concerto con il Servizio viabilità della Provincia di Bologna in sede di convenzionamento (con modalità e tempistiche definite al successivo Art. 6).
- d) a predisporre per i due Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2 i relativi PUA (Piani Urbanistici Attuativi) da assoggettare a convenzione urbanistica;
- e) a definire in sede di redazione dei PUA, nell'eventualità non fosse possibile ricavare tutte le dotazioni territoriali di legge all'interno degli Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2 – che comunque devono essere previste per almeno il 90% del totale - una compensazione per la quota non realizzata attraverso la monetizzazione o la realizzazione di opere infrastrutturali di pari valore nella frazione di Castagnolo Minore, su indicazione ed in accordo con il Comune di Bentivoglio: non è possibile utilizzare questa soluzione per le dotazioni delle attività commerciali;
- f) a progettare ed attuare il nuovo Ambito produttivo ASP-BAN2 attraverso la redazione di un PUA che contenga alcuni indirizzi riconducibili alle Aree "APEA – Aree produttive ecologicamente attrezzate" ai sensi dell'Accordo Territoriale sottoscritto, da meglio definire in sede di redazione del PUA e della relativa convenzione;
- g) a cedere gratuitamente, a propria cura e spese ed a seguito di semplice richiesta del Comune di Bentivoglio, le aree ricomprese all'interno del "corridoio infrastrutturale del Passante nord" per complessivi mq. 40.000 circa (così come stabilito all'Art. 3 dell'Accordo Art. 18 l.r. 20/2000);
- h) a versare al Consorzio della Bonifica Renana, con le modalità che saranno fissate nella convenzione urbanistica dei PUA, un contributo economico aggiuntivo, stimato provvisoriamente in € 250.000,00 circa, finalizzato alla realizzazione di interventi che garantiscano la "invarianza idraulica dei comparti"; tale versamento di oneri viene previsto in sostituzione della realizzazione delle opere compensative da parte dei soggetti attuatori;
- i) a rimborsare al Comune di Bentivoglio, che a tal scopo assume il ruolo di Comune capofila, le spese che dovranno essere sostenute per la redazione delle Varianti agli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni coinvolti, che il comune di Bentivoglio si impegna a coordinare ed attuare con professionisti di propria fiducia;
- j) a presentare al Comune di Bentivoglio, idonee polizze fidejussorie di primario istituto bancario o assicurativo per importi pari al costo di ciascuna delle opere di cui ai punti a) e b) precedenti all'atto del rilascio del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione dei rispettivi PUA;
- n) a contribuire pro quota all'indennizzo dovuto ai proprietari dei terreni interessati dalla rotonda n. 2 di cui al punto b) precedente, versando i relativi importi direttamente al Comune di S. Giorgio che curerà le procedure espropriative;
- o) a cedere al Comune di Bentivoglio, ai fini dell'applicazione della perequazione, a semplice richiesta dello stesso, un lotto urbanizzato all'interno dell'ambito ASP-BAN2 avente capacità edificatoria pari a 4.440,00 mq di SC e UF pari almeno all'UF medio dell'ambito medesimo;
- p) a sostenere tutti gli oneri relativi ai frazionamenti necessari all'attuazione delle previsioni urbanistiche, sia internamente che esternamente ai perimetri degli Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2.

Fatta salva la posizione delle due rotonde ed il divieto di svolta a sinistra in via Ca' Rossa, la viabilità interna ai due Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2 indicata nelle tavolette n. 21, 25, 27 in scala 1:2000 del RUE, potrà es-

sere variata in sede di redazione dei rispettivi PUA, senza che ciò comporti Variante al RUE.		
Superficie minima di intervento	=	- Area individuata da un perimetro a segno rosso a tratteggio nelle tavolette n. 21, 25, 27 in scala 1:2000.
Interventi ammessi		- NC previa redazione e approvazione di PUA
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nell'Art. 18 allegato alla Variante al PRG n. 35/2010 e più precisamente: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambito ASP-BAN1: edificabilità max = mq. 41.631 di SC ▪ Ambito ASP-BAN2: edificabilità max = mq. 25.913 di SC, di cui 4.440 mq di SC su area urbanizzata, vanno cedute al Comune
Usi	=	- UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP1, UP2, UP3, UP6, UP7, UP8, UE5, UE7 - nell'Ambito ASP-BAN1 non sono ammesse attività commerciali - nell'Ambito ASP-BAN2, oltre agli Usi sopradefiniti, sono ammesse (all'interno della capacità max realizzabile in dote al privato) anche attività commerciali non alimentari per una SV max pari a 5.000 mq, da utilizzare per tipologie di "medio grandi e medio piccole strutture di vendita" (tipo16 e tipo 18); per esercizi di vicinato fino a 150 mq di SV (tipo 20); tali funzioni commerciali sono identificabili nella forma di "AGGREGAZIONE DI MEDIE STRUTTURE" , Tipo 21, di cui all'Art. 9.5 del PTCP aggiornato con il POIC ed all'Art. 38 delle presenti norme. Le procedure autorizzative sono riportate all'Art. 38, paragrafo 3), capoverso denominato "- Strumenti di pianificazione e procedure attuative".
Parametri ed oneri	=	All'interno di ognuno dei due Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2, in sede di redazione dei rispettivi PUA, devono essere previsti i seguenti standard: <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi pubblici, verde ed attrezzature collettive</u>: nella misura del 15% della ST; - nell'eventualità non fosse possibile ricavare tutte le dotazioni territoriali di legge all'interno degli Ambiti medesimi (dotazioni che comunque devono essere previste per almeno il 90% del totale) è possibile prevedere una compensazione per la quota non realizzata attraverso la monetizzazione o la realizzazione di opere infrastrutturali di pari valore nella frazione di Castagnolo Minore, su indicazione ed in accordo con il Comune di Bentivoglio. Non è possibile utilizzare questa soluzione per le dotazioni delle attività commerciali. - per quanto riguarda la quota di SV commerciale prevista nell'Ambito ASP-BAN2, le dotazioni territoriali di legge (verde pubblico pari al 60% della SUL prevista e parcheggi pubblici pari 40% della SUL prevista) devono essere totalmente reperite all'interno dell'Ambito. La definizione di riferimento per il calcolo della "SUL" è riportata all'Art. 38 delle presenti norme, al punto 5 delle definizioni; <p>Altri parametri da utilizzare nella predisposizione dei PUA e dei successivi interventi edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione devono esse-

		<p>re osservati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto ▪ b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; altezze diverse per magazzini meccanizzati o altre strutture tecniche funzionali all'attività aziendale, con verifica di compatibilità ed impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico da parte della Commissione Qualità. Nel caso in cui vengano realizzati edifici esclusivamente per funzioni terziarie e direzionali o edifici produttivi con parti destinate ad un uso direzionale e terziario, l'altezza massima sarà di 15,00 m. - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante; - <u>coperture dei parcheggi privati</u>: possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50: su tali infrastrutture potranno essere installati pannelli solari; - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: non inferiore a m. 5,00; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del PUA</u>: m. 10; al di fuori del PUA valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; - <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).
Prescrizioni specifiche	=	- Nell'Ambito ASP-BAN1, all'interno delle aree di danno RIR della ditta "Brenntag", potranno insediarsi solo attività compatibili con le categorie territoriali di cui al DM 9/5/2001.
Verifiche Ambientali	=	<p>I PUA per gli Ambiti ASP-BAN1 e ASP-BAN2, dovranno essere corredati dai seguenti elaborati che caratterizzano la sostenibilità ambientale dell'insediamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) studi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni anche ai fini della sismica e l'altezza della falda, per individuare nel modo più corretto possibile il tipo di fondazione più adatto al luogo ed escludere ogni interferenza con la falda medesima. b) progetto della rete fognaria e previsione degli effetti, del nuovo carico, sulla rete fognaria e sull'impianto di depurazione esistente. L'attuazione del PUA potrà avvenire solo ed in quanto vengano realizzate dal Comune e/o con il contributo dei soggetti attuatori, tutte le opere di potenziamento degli impianti depurativi esistenti (se necessari) e la realizzazione dei collettori fognari per le parti mancanti. Le nuove reti fognanti dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento tra il Comune ed i soggetti attuatori. c) studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari (vedi in alternativa quanto previsto in premessa) ai fini dell'emissione del prescritto pa-

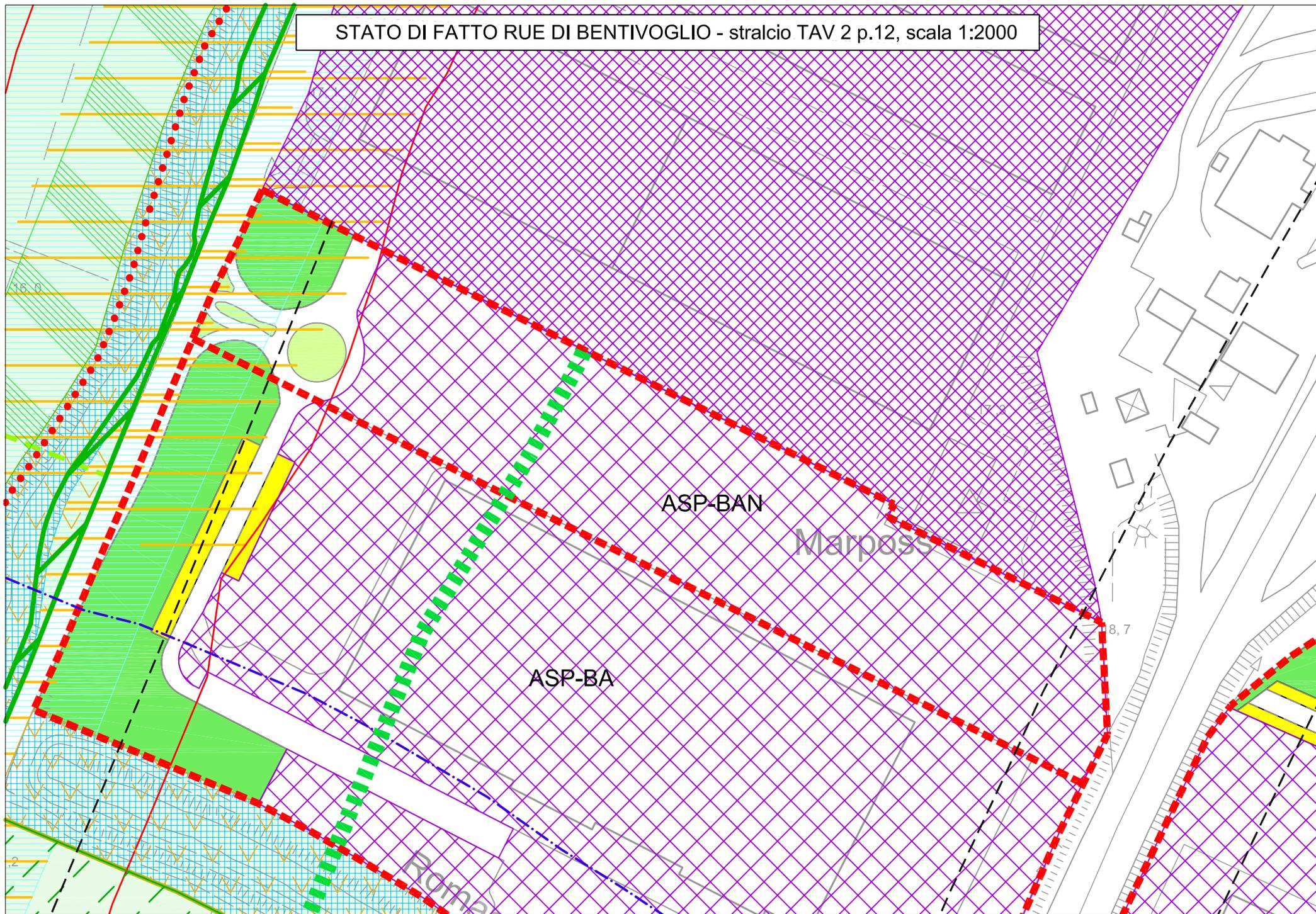
	<p>re idraulico e di inondabilità.</p> <p>d) valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici del rumore, qualità dell'aria, suolo, con indicati gli interventi di mitigazione necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante, con particolare riferimento agli edifici residenziali ubicati lungo il margine nord dell'Ambito ASP-BAN2.</p> <p>e) valutazione previsionale affinché per i nuovi insediamenti non venga superato il livello massimo di induzione magnetica di 0,2 μ T, valore indicato come possibile soglia di rischio nel Rapporto ISTISAN 95/29 dell'Istituto Superiore di Sanità e nel rispetto dell'Art. 19.9 delle norme del PSC.</p>
--	---

<p>d) ASP-BAN3: Ambito produttivo sovracomunale ex PRG approvato con Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 - Marposs</p>	
<p><i>Premessa : Prescrizioni specifiche e condizionamenti:</i></p> <p><u>Per quanto riguarda l'ambito ASP-BAN3 dovranno essere attuati e rispettati tutti gli obblighi e le prescrizioni specifiche, per quanto di competenza, incluse nell'Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 di cui alla Variante al PRG n. 21/2007, approvato in data 27/11/2007 con delibera C.C. n. 102 e con Decreto del Presidente della Provincia n. 4668/2007.</u></p>	
<p><i>Superficie minima di intervento</i></p>	<p>= - Area individuata da un perimetro a segno rosso a tratteggio nelle tavolette n. 12 e 14 in scala 1:2000.</p>
<p><i>Interventi ammessi</i></p>	<p>- NC previa redazione e approvazione di Progetto Unitario, con i contenuti di cui all'art. 17.1 del presente RUE.</p>
<p><i>Capacità edificatoria max</i></p>	<p>= - capacità edificatoria indicata nella Variante al PRG n. 21/2007 e più precisamente:</p> <p>- Edificabilità max = 3.600 mq/Ha</p>
<p><i>Usi</i></p>	<p>= - UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UP1, UP2, UP3, UP6, UP7, UP8, UE5, UE7</p> <p>- UA1 nella misura di una per tutto l'Ambito ASP-BAN3 della superficie massima di mq 90 di Su</p>
<p><i>Parametri ed oneri</i></p>	<p>= All'interno dell'Ambito ASP-BAN3, in sede di redazione del Progetto Unitario, devono essere previsti i seguenti standard:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi pubblici</u>: nella misura del 5% della ST; - <u>verde ed attrezzature collettive</u>: nella misura del 10% della ST (monetizzabili con modalità da stabilire nella convenzione); - <u>parcheggi privati</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo; - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> ▪ a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto ▪ b) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 11,50 con esclusione dei volumi

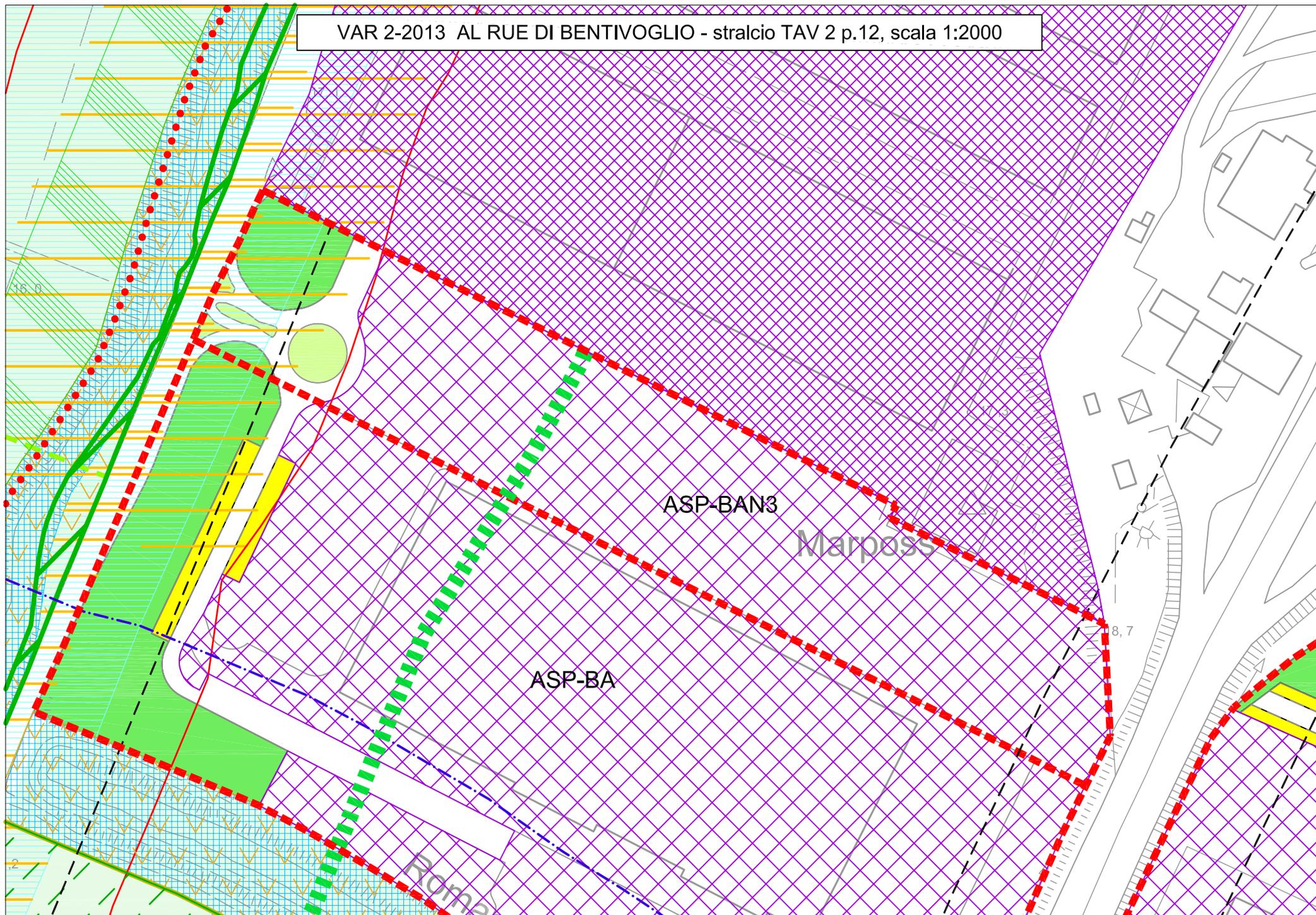
		<p><i>tecnic, silos, ecc.; altezze diverse per magazzini meccanizzati o altre strutture tecniche funzionali all'attività aziendale, con verifica di compatibilità ed impatto ambientale dal punto di vista paesaggistico da parte della Commissione Qualità. Nel caso in cui vengano realizzati edifici esclusivamente per funzioni terziarie e direzionali o edifici produttivi con parti destinate ad un uso direzionale e terziario, l'altezza massima sarà di 15,00 m.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i><u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;</i> - <i><u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;</i> - <i><u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante;</i> - <i><u>coperture dei parcheggi privati</u>: possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; su tali infrastrutture potranno essere installati pannelli solari;</i> - <i><u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: non inferiore a m. 5,00;</i> - <i><u>distanza minima dalle strade all'interno del P.U.</u>: m. 10; al di fuori del P.U. valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</i>
<p><i>Prescrizioni specifiche</i></p>	<p>=</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Il Progetto Unitario deve essere allegato all'istanza di permesso di costruire e accompagnato da una convenzione approvata dal Consiglio Comunale; in detta convenzione saranno precisati gli impegni per la realizzazione delle opere infrastrutturali e degli standard ritenuti funzionali alla situazione dell'ambito, in rapporto anche al limitrofo ambito ASP-BA. Una volta approvato il Progetto Unitario l'intervento potrà attuarsi per fasi distinte e successive.</i> - <i>Qualora l'intervento edilizio in tale ambito sia effettuato unitariamente con interventi riguardanti anche l'ambito ASP-B della medesima proprietà, non si applica la disciplina delle distanze dai confini e dagli ambiti di cui al punto precedente.</i>
<p><i>Verifiche Ambientali</i></p>	<p>=</p>	<p><i>Il Progetto Unitario previsto per l'Ambito ASP-BAN3 dovrà essere corredato dai seguenti elaborati che caratterizzano la sostenibilità ambientale dell'insediamento:</i></p> <p><i>a) studi e verifiche che evidenzino le caratteristiche sismiche e geo-meccaniche dei terreni e l'altezza della falda, per individuare nel modo più approfondito possibile il tipo di fondazione compatibile con le caratteristiche del suolo, ed ai fini di evitare ogni interferenza con la falda stessa.</i></p>

	<p>b) <i>progetto della rete fognaria e previsione degli effetti, del nuovo carico, sulla rete fognaria e sull'impianto di depurazione esistente. L'attuazione del Progetto Unitario potrà avvenire solo ed in quanto vengano realizzate dal Comune e/o con il contributo dei soggetti attuatori, tutte le opere di potenziamento degli impianti depurativi esistenti (se necessari) e la realizzazione dei collettori fognari per le parti mancanti. Gli impegni relativi alle presenti opere dovranno essere sottoscritti in sede di convenzionamento tra il Comune ed i soggetti attuatori.</i></p> <p>c) <i>studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari ai fini dell'emissione del prescritto parere idraulico e di inondabilità.</i></p> <p>d) <i>valutazione di impatto ambientale in ordine alle matrici del rumore, qualità dell'aria, suolo, con indicati gli interventi di mitigazione necessari per minimizzare l'impatto ambientale degli insediamenti stessi sul territorio circostante con particolare riferimento agli edifici residenziali.</i></p> <p>e) <i>valutazione previsionale (se il comparto si trova in prossimità di elettrodotti o cabine di trasformazione dell'energia elettrica), affinché per i nuovi insediamenti non venga superato il livello massimo di induzione magnetica di $0,2 \mu T$, valore indicato come possibile soglia di rischio nel Rapporto ISTISAN 95/29 dell'Istituto Superiore di Sanità.</i></p>
--	---

STATO DI FATTO RUE DI BENTIVOGLIO - stralcio TAV 2 p.12, scala 1:2000



VAR 2-2013 AL RUE DI BENTIVOGLIO - stralcio TAV 2 p.12, scala 1:2000



VARIANTE CARTOGRAFICA

VARIANTE 13

Trattasi di una modifica cartografica riguardante l'ambito produttivo del Capoluogo (via Saliceto), che muove dalla richiesta di una ditta già insediata nell'ambito produttivo stesso, mediante accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, di rimuovere la previsione di un parcheggio pubblico sul fronte della sua proprietà, di mq 249 (circa 8 posti auto) per includerlo nell'ambito del proprio lotto.

A compensazione la ditta medesima, secondo quanto previsto dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000, realizzerà un parcheggio di mq 254 (n. 16 posti auto), in corrispondenza della striscia di area di proprietà comunale, a prevalente uso di spartitraffico centrale, (destinata a verde complementare alla viabilità) posta al centro della strada di accesso alla lottizzazione industriale (via Romagnoli), con uso degli spazi esistenti e senza abbattimento di alberature; tale area, inoltre, risulta maggiormente baricentrica e ricettiva rispetto al bacino d'utenza dell'intero ambito produttivo.

Viene quindi adeguata la cartografia, rimuovendo il parcheggio sul fronte del lotto privato e individuando il nuovo parcheggio da realizzarsi.

Viene altresì conformata la cartografia con la rappresentazione di una serie di parcheggi esistenti e non rappresentati in mappa, alcuni presenti su sede stradale, appositamente contrassegnati a terra come parcheggi, e altri due ubicati ai margini sud ed est del verde pubblico sito all'entrata della zona produttiva; questi ultimi parcheggi comportano una corrispondente minor superficie di verde pubblico di mq 1.105,96 (9.314,02-8208,06).

Tale variante comporta quindi una modifica della dotazione di parcheggio pubblico e verde pubblico nell'ambito della zona produttiva, secondo la verifica dei rispettivi standard che di seguito viene riportata.

**TABELLA DELLE DOTAZIONI DELL'AMBITO PRODUTTIVO DI VIA SALICETO;
RAFFRONTO FRA STATO DI FATTO E SITUAZIONE DI VARIANTE**

SITUAZIONE ESISTENTE

SUPERFICIE FONDIARIA			
	MQ	497.979,00	
da RUE			
	verde	30.097,69	
	parcheggi	11.026,14	
	totale	41.123,83	-33.573,02
15% della SF			
		74.696,85	

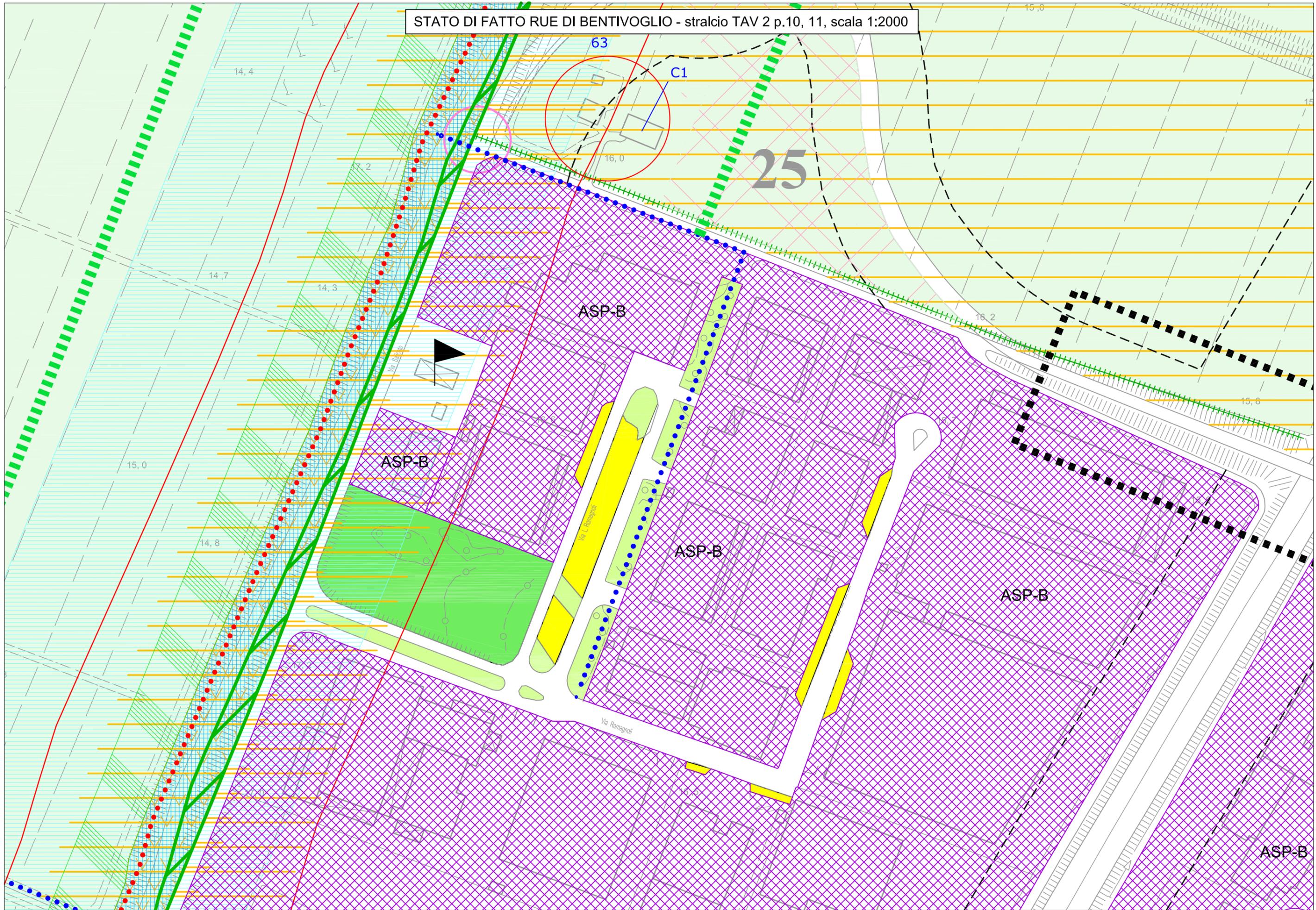
SITUAZIONE DI VARIANTE

SUPERFICIE FONDIARIA			
	MQ	497.979,00	
da RUE			
	verde	28.991,72	
	parcheggi	12.951,22	
	totale	41.942,94	-32.753,91
15% della SF			
		74.696,85	

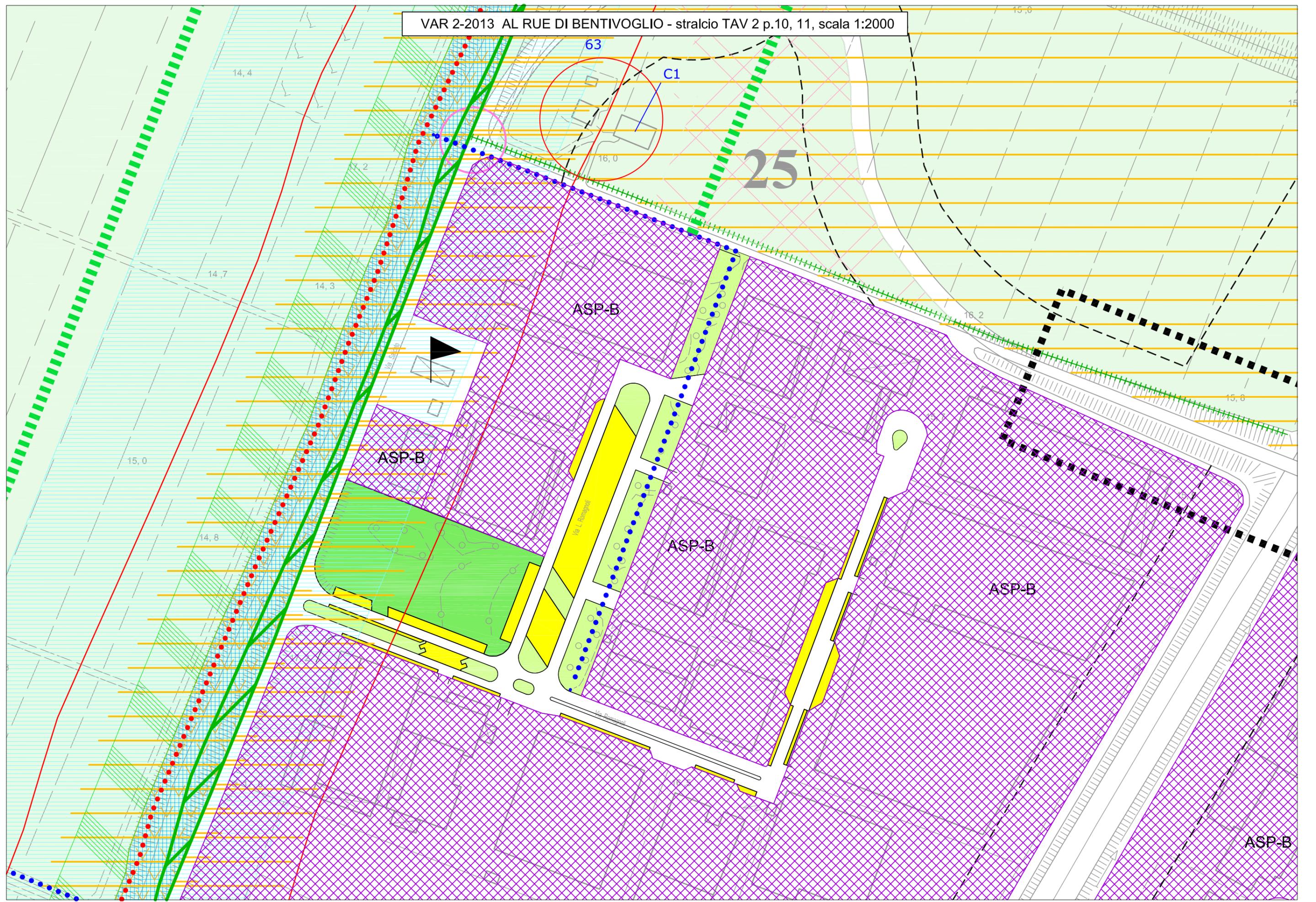
Pur in presenza di una carenza complessiva dello standard totale (verde e parcheggio), la variante al RUE evidenzia una lieve diminuzione del verde pubblico ed un incremento dei parcheggi pubblici; complessivamente, considerando sia il verde che i parcheggi pubblici, si ha comunque un aumento della quantità di dotazioni, passando da mq 41.123,85 mq a 41.942,94, con un incremento di mq 819,11.

Di seguito viene riportato lo stralcio delle tavole oggetto di modifica: nella prima tavola il RUE Vigente, nella seconda la cartografia lo stato di previsione.

STATO DI FATTO RUE DI BENTIVOGLIO - stralcio TAV 2 p.10, 11, scala 1:2000



VAR 2-2013 AL RUE DI BENTIVOGLIO - stralcio TAV 2 p.10, 11, scala 1:2000



ASP-B

La Variante è composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione Illustrativa ed elaborato grafico sottoforma di stralcio del RUE Vigente e della Proposta di Variante

Le procedure sono quelle individuate all'Art. 33 della L.R. 20/2000 e successive circolari applicative. Nello specifico si evidenzia che le presenti Varianti, non costituiscono variante sostanziale al RUE, non modificano il dimensionamento residenziale e produttivo e che non sono soggette, per la loro natura minimale, a Valutazione Ambientale Strategica.

La procedura quindi prevede:

- il Comune adotta la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale;
- si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso di deposito su un quotidiano locale nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla Ausl;
- il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni ricevute e approva la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale;
- copia integrale (testo coordinato delle norme, tavole modificate e delibere di adozione e approvazione) devono essere trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia;
- l'avviso di avvenuta approvazione è pubblicato dalla Regione sul BUR e dal Comune su un quotidiano locale.

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