



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

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

### **Relazione illustrativa Normativa**

**Controdeduzioni e approvazione**

#### **ELAB. 1**

**Sindaco**  
Belinda Gottardi

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

**Segretario Comunale**  
Dott. Monica Tardella

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Arch. Giovanni Panzieri

**Adozione:** delibera C.C. n. 10 del 04.03.2020

**Approvazione:** delibera C.C. n. .... del .....

## **Gruppo di lavoro**

### **Unione Reno Galliera**

#### **Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioli

Geom. Sabrina Guizzardi

### **Per il Comune di Castel Maggiore**

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

## 1. INTRODUZIONE

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

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

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

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

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante), e gli stralci normativi con l'individuazione delle modifiche secondo i seguenti criteri tipografici:

- parti aggiunte in adozione in grassetto sottolineato;
- parti cassate in adozione con ~~in corsivo barrato~~;
- le parti aggiunte in controdeduzione a osservazioni, pareri e riserve, nonché le modifiche d'ufficio in grassetto sottolineato doppio;
- parti eliminate in controdeduzione a osservazioni, pareri e riserve, nonché le modifiche d'ufficio, e ~~corsivo barrato doppio~~.

I criteri tipografici si sovrappongono: ad esempio, una parte aggiunta in adozione e cassata in controdeduzione è ~~grassetto sottolineato corsivo barrato doppio~~.

## 2. ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

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

Rispetto alle caratteristiche degli argomenti di variante trattati, ed ai criteri stabiliti dall’art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in fase di redazione e adozione si è valutato che la presente variante non fosse soggetta a Valsat, conseguentemente si sono applicate le procedure di cui all’art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.e i., così riassunte:

- la variante n. 12/2020 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castel Maggiore è stata adottata ai sensi dell’art. 33 della L.R. 20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 4/3/2020;
- la suddetta variante ed i relativi allegati sono stati depositati, ai sensi di legge, per la pubblica consultazione presso lo Sportello Unico per l’Edilizia dal 01/04/2020;
- l’avviso dell’avvenuto deposito, prot. n.6610/2020, è stato pubblicato ai sensi di legge, sul BUR del 01/04/2020, all’albo pretorio e sul sito del Comune di Castel Maggiore dal 01/4/2020;
- ai sensi dell’art. 103 del D.L. n. 18 del 17/3/2020 come modificato dall’art. 37 del D.L. n.23 del 8/4/2020, secondo cui “*Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d’ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 aprile 2020”, al fine di garantire il principio di massima pubblicità e trasparenza del procedimento, con avviso prot. n. 11081 del 25/5/2020, i termini di deposito sono stati prorogati fino al 14/7/2020;*
- la suddetta variante ed i relativi allegati sono stati, pertanto, complessivamente depositati, per la pubblica consultazione presso lo Sportello Unico per l’Edilizia e pubblicati sul sito del Comune, dal 01/04/2020 al 14/7/2020;

- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati, ai sensi della lettera h), comma 1 dell'art. 19 della L.R. 05/05/1982, n. 19 e s. m. e i., sono stati trasmessi agli enti specificati di seguito per l'espressione del proprio parere:

- A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano, con prot. 6592 del 10/3/2020;
- ARPA – Sez. prov.le Bologna, con prot. 6592 del 10/3/2020;

Durante il periodo di deposito sono pervenuti i seguenti pareri degli enti competenti:

- il parere ARPA – Sez. prov.le Bologna, mantenuto in atti al prot. n. 8172 del 31/03/2020;
- il parere A.U.S.L., mantenuto in atti al prot. n. 8487 del 7/4/2020;

e le seguenti 3 osservazioni da parte di privati:

OSSERVAZIONE N.	RICHIEDENTE	PROT. N.	DATA	ARGOMENTO DI VARIANTE
1	LA TORRE S.r.l.	14650	10/07/2020	n. 1
2	BULGARELLI MARCO	14651	10/07/2020	n. 1
3	BORGHI GIULIO BORGHI LILIA	14841	14/07/2020	n. 1

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle risposte ai pareri e sulle controdeduzioni, come illustrate nella presente relazione, e sui contenuti definitivi degli elaborati di variante.

Dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, l'iter prevede:

- trasmissione alla Città Metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e di copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio e, da parte della Regione, sul BURER.

La Variante al RUE n.12/2020 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

### **3. ISTRUTTORIA TECNICA**

#### **3.1 PARERI IGIENICO-SANITARI**

### **3.1.1 PARERE ARPAE Territoriale (distretto)**

Nel citato parere, prot. n. 8172 del 31/03/2020, ARPAE esprime parere favorevole, vincolando al rispetto di alcune prescrizioni.

A seguire la discussione, punto per punto, delle prescrizioni e osservazioni indicate da ARPAE

**Argomento 1:** modifica normativa relativa alle modalità attuative di cui agli art.li 25 (Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica AUC-C) e. 26 (Ambiti urbani consolidati di centralità urbana AUC-D).

L'obiettivo è quello di consentire interventi qualificanti sul costruito e favorire la densificazione del consolidato senza sacrificare spazi aperti nei tessuti edificati. A tal fine, gli interventi di densificazione e compattazione si definisce che debbano svilupparsi in verticale, mediante l'edificazione su sedimi non più ampi di quelli esistenti, ma con altezze maggiori.

ARPAE esprime parere favorevole all'approvazione a condizione che negli interventi di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e di Ristrutturazione Edilizia "RE" globale, oltre al raggiungimento di prestazioni energetiche maggiori:

- venga svolto uno specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.
- vengano realizzate reti fognarie separate per acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata acque meteoriche, ove possibile, dovrà essere connessa al reticolo superficiale, e non alla pubblica fognatura acque nere o miste esistente, garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale.
- vengano verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente.

Inoltre, per quanto concerne la demolizione e ricostruzione di funzioni residenziali, si ricorda che qualora i volumi ricostruiti siano esposti diversamente alle principali sorgenti infrastrutturali occorre predisporre una adeguata relazione acustica firmata da tecnico competente, che accerti il rispetto dei limiti della zonizzazione o quanto meno il non peggioramento degli stessi rispetto al clima acustico ante operam.

A tal proposito, si ricorda altresì, che quanto previsto all'ultimo paragrafo dell'art. 2.3 dalle norme tecniche della zonizzazione acustica di codesto comune ovvero che "Ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.L. 70/2011, convertito in legge 106/2011, per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento" non trova più riscontro in quanto la stessa norma è stata abrogata ai sensi del d.Lgs n. 42/2017 che per l'appunto ha modificato la L. 447/1995 abrogando l'art. 3Bis che era stato introdotto dalla legge richiamata dalle NTA della zonizzazione acustica.

### **DISCUSSIONE**

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nell'ambito degli artt. 25 e 26, integrazione dei paragrafi che trattano degli interventi di reimpianto.

**Argomento 2:** Modifica normativa dell'art. 37 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi. In particolare trattasi di tre modifiche:

1. modifica della quantificazione del prelievo di aree per dotazioni territoriali previsto per gli usi produttivi, con riferimento alle aree per verde pubblico; si porta da 60/100 mq/mq a 20/100 mq/mq
2. coordinamento del testo con i disposti degli artt. 25 e 26 relativi alla disciplina degli ambiti AUC-C e AUC-D come rinnovata dalla presente variante;
3. correzione del riferimento all'organo deputato all'approvazione del progetto unitario/permesso di costruire convenzionato.

ARPAE esprime parere favorevole all'approvazione a condizione che la variante non comporti la diminuzione della superficie minima di suolo permeabile prescritta per gli interventi e pertanto che venga garantita una adeguata superficie di verde permeabile, anche privato.

### DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere, in quanto il rispetto della prescrizione è garantito; si prende atto dell'indicazione.

### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

### **3.1.2 PARERE A.U.S.L.**

Nel citato parere, prot. n. 8487 del 07/04/2020, A.U.S.L. si esprime come segue:  
“valutati gli aspetti igienico-sanitari di competenza, fatti salve le valutazioni di altri Enti, si esprime Parere Favorevole alla Variante presentata”.

### DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

### **3.2 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

#### **Osservazione n.1 – La Torre S.r.l. – Prot. n. 14650 del 10/07/2020**

L'osservazione è relativa all'argomento 1 di modifica della specifica disciplina degli Ambiti Urbani Consolidati AUC-C e AUC-D, relativamente al limite di superficie coperta.

### OSSERVAZIONE

L'osservazione, pur relativa ad un argomento normativo relativo a tutti gli ambiti urbani consolidati AUC-C e AUC-D, si concentra su uno specifico lotto, sito in Via San Pierino n.

28, identificato catastalmente al Fg. 11 M.li 681 e 691 e individuate dal RUE vigente come Ambito AUC-C.

Il privato ritiene penalizzante il rapporto di copertura previsto dal RUE adottato, per 2 ragioni:

- 1) la possibilità di realizzare Su in altezza senza aumentare il rapporto di copertura comprime la possibilità di realizzare superfici accessorie da realizzare per forza al p.t. (ad es. autorimesse);
- 2) si rischia di dover eliminare tutte le superfici in aggetto che eccedono 1,50 m che invece risultano in linea con le nuove politiche abitative di sostenibilità (ad es. giardini pensili, verde in verticale...);

Si propone di inserire un rapporto di copertura pari al 35/40% attuabile senza necessità di PdC convenzionato per non appesantire la procedura.

### CONTRODEDUZIONE

**L'osservazione non è accolta**, per le seguenti ragioni:

1. la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti, che rimane sostanzialmente intatta in questa variante, consente un'ampia gamma di interventi migliorativi, tra cui la costruzione di autorimesse e fabbricati di servizi, anche fuori sagoma, mentre per quanto riguarda gli interventi di reimpianto si ritiene che la parità di superficie coperta sia il parametro maggiormente idoneo a definire la disciplina ordinaria degli ambiti consolidati;
2. il parametro della superficie coperta, come definito dalle DTU, ovvero compèrensivo delle superfici in aggetto, è quello maggiormente idoneo a definire la disciplina diffusa ordinaria del territorio: date le idonee condizioni al contorno e in vista di particolari caratteristiche di pregio dell'intervento, sotto il profilo della sostenibilità, potranno eventualmente essere valutati interventi mediante PdC convenzionato;
3. il permesso di costruire convenzionato è lo strumento idoneo per contemperare tra loro le esigenze private di valorizzazione del patrimonio edilizio, anche mediante reimpianto, e le esigenze di controllo edilizio-urbanistico da parte del comune. Esso non richiede alcun particolare appesantimento *procedurale*, ma consente piuttosto l'attenta analisi *di merito* della proposta progettuale e la conseguente negoziazione della miglior soluzione;
4. il rapporto massimo di copertura al 50% è idoneo a contemperare tra loro le esigenze di sviluppo dell'edificato e gli obiettivi di ordinato sviluppo edilizio.

### MODIFICHE AGLI ELABORATI

nessuna

### **Osservazione n.2 – Bulgarelli Marco – Prot. n. 14651 del 10/07/2020**

L'osservazione è relativa all'argomento 1 di modifica della specifica disciplina degli Ambiti Urbani Consolidati AUC-C e AUC-D, relativamente al limite di superficie coperta

### OSSERVAZIONE

L'osservazione, pur relativa ad un argomento normativo relativo a tutti gli ambiti urbani consolidati AUC-C e AUC-D, si concentra su uno specifico lotto, sito in Via San Pierino n. 25-25/1, identificato catastalmente al Fg. 11 M.li 588, 1203 1204, 1205, 626, 627, 628, 630, 631, 632, 633 e individuate dal RUE vigente come Ambito AUC-C.

L'osservazione recita:

Il permesso di costruire consentito in variante soggetto a convenzione con la possibilità di realizzare edifici fino ad un'altezza massima di mt. 20 è una forzatura urbanistica in quanto il contesto urbano in cui si trova l'area in oggetto (area inserita all'interno di un futuro parco pubblico), presenta edifici aventi altezza massima di mt. 7,00.

Pertanto si chiede che su detti lotti liberi sia possibile ottenere l'edificabilità di nuovi edifici tramite titoli edilizi non convenzionati mantenendo gli indici nell'attuale RUE.

#### CONTRODEDUZIONE

**L'osservazione non è accolta**, per le seguenti ragioni:

1. l'incremento dell'altezza massima dei fabbricati fino a 20 m, come prevista dalla presente variante, non ha natura di disciplina generale degli ambiti AUC. Essa costituisce un'opzione che può essere presa in considerazione solo alle seguenti condizioni, che devono essere entrambe verificate:
  - a) quando l'intervento di reimpianto con incremento di superficie coperta, o di nuova costruzione, sia stato selezionato, sulla base dei criteri indicati dal RUE, come meritevole di convenzionamento previa deliberazione di consiglio comunale, in ragione delle caratteristiche del contesto e del progetto;
  - b) quando, in fase di approfondimento progettuale, l'altezza massima di 20 m risulti effettivamente un parametro idoneo al raggiungimento degli obiettivi assegnati dalla variante stessa. A titolo esemplificativo, si può ipotizzare che un incremento di altezza massima possa essere utile a progettare un intervento che, nell'ottimizzazione della superficie utile edificabile, possa liberare al suolo aree per dotazioni pubbliche anche superiori allo standard, in un contesto nel quale esse siano riconosciute come utili al contesto urbanistico.
2. come meglio approfondito anche in sede di controdeduzione della successiva osservazione prot. n. 14841 del 14.7.2020, il contesto del lotto di via San Pierino è ricompreso tra quelli che in via generale non presentano condizioni tali da rendere opportuno il convenzionamento di interventi con incremento di superficie coperta.

#### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

#### **Osservazione n.3 – Borghi Giulio e Borghi Lilia – Prot. n. 14841 del 14/07/2020**

L'osservazione è relativa all'argomento 1 di modifica della specifica disciplina degli Ambiti Urbani Consolidati AUC-C e AUC-D, relativamente al limite di superficie coperta.

#### OSSERVAZIONE

L'osservazione, pur relativa ad un argomento normativo relativo a tutti gli ambiti urbani consolidati AUC-C e AUC-D, si concentra su uno specifico lotto, sito in Via Angelelli n. 32, identificato catastalmente al Fg. 32 M.li 30, 35, 366 e individuate dal RUE vigente come Ambito AUC-C. Nell'osservazione presentano anche la richiesta di una correzione cartografica di un refuso nell'individuazione dei confini.

I) Nella **1° parte dell'osservazione** i privati chiedono la riconfigurazione e correzione

cartografica del lotto, in minima parte classificato, erroneamente, dal RUE vigente come ASP-BA;

II) La **2° parte dell'osservazione** recita:

considerato che l'ambito AUC-C di via Angelelli "Ritiro" non si trova nelle condizioni poste a base della "motivazione e descrizione dell'argomento di variante al RUE n. 12/2020", in quanto:

- Non evidenzia carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative alle dotazioni territoriali;
- La tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato, sono ampiamente soddisfatti in quanto il presente ambito non è collocato in settori della prima espansione urbana, in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia;
- Non è caratterizzato da una forte saturazione edilizia;

OSSERVA CHE

per l'ambito AUC-C in oggetto, la "Sistematizzazione del ricorso al permesso di costruire convenzionato" non sia essenziale al raggiungimento dei benefici attesi in ordine alle dotazioni territoriali.

Per quanto sopra, si richiede che, all'interno dell'ambito in oggetto, non sia reso obbligatorio il ricorso al permesso di costruire convenzionato per:

gli interventi di reimpianto (demolizione e nuova ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq);

i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (Uf = 0,50 mq/mq),

Di conseguenza, si chiede che non debbano essere condizionati dal raggiungimento di rilevanti obiettivi di qualità:

- il superamento della limitazione alla superficie coperta, fino ad un rapporto di copertura pari al 50%,
- l'incremento dell'altezza massima dai 16 m fino ad un massimo di 20 m.

#### CONTRODEDUZIONE

**L'osservazione non è accolta.**

**I) La 1° parte dell'osservazione non è accolta**, secondo quanto di seguito articolato. Solo apparentemente i beni oggetto di osservazione sono classificati, erroneamente, dal RUE vigente come ASP-BA. La mancata sovrapposizione tra la cartografia catastale e quella urbanistica si spiega tenendo conto del fatto che le due cartografie sono basate su sistemi di rappresentazione diversi, quindi lo scostamento è naturalmente legato alle diverse caratteristiche della rappresentazione. Non è tecnicamente possibile effettuare delle rettifiche locali, senza turbare la coerenza interna dei due distinti sistemi di rappresentazione.

Nel momento della lettura della cartografia si procederà ad attribuire alle particelle la classificazione urbanistica in via interpretativa, confermando che le particelle identificate catastalmente al Fg. 32 M.li 30, 35, 366 sono classificate come AUC-C.

**II) La 2° parte dell'osservazione non è accolta**, secondo quanto di seguito articolato. L'osservazione assume erroneamente il presupposto che l'introduzione della nuova disciplina (comprendente la limitazione all'incremento della superficie coperta, salvo

convenzionamento del permesso di costruire) discenda dalla declaratoria delle caratteristiche degli ambiti AUC-C, che riporta, come da art. 25 del RUE:

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

L'osservazione conclude nel senso che, poiché la porzione di territorio classificato come AUC-C oggetto dell'osservazione non mostra, a giudizio dell'interessato, le caratteristiche sopra declinate, la variante dovrebbe lasciare invariata la disciplina per quanto attiene i beni in oggetto.

L'argomentazione non è condivisibile.

In primo luogo, si segnala che la componente descrittiva presente nell'articolato del RUE non è idonea alla definizione del campo di applicazione della normativa d'ambito, che invece è affidata esclusivamente alla classificazione cartografica del territorio. Di conseguenza, una porzione di territorio è interessata dalla disciplina degli ambiti AUC-C se la cartografia la ricomprende tra gli ambiti AUC-C.

In secondo luogo, si segnala che gli obiettivi della presente variante non esauriscono il loro orizzonte strategico nell'ambito degli elementi tecnici elencati nella descrizione degli ambiti AUC-C, così come individuati in sede di prima redazione del RUE. La variante, infatti, introduce elementi e obiettivi generali, nuovi e non contenuti nel dettato del RUE originario:

- salvaguardare le cesure dell'edificato, che concorrono alla qualità dell'ambiente, predisponendo una norma generale che non consente l'incremento della superficie coperta;
- selezionare gli interventi chr, in via non ordinaria, possano essere attuati con aumento della superficie coperta;
- incrementare il controllo progettuale (non quindi solo numerico e parametrico), da parte del comune, sullo spazio pubblico, sugli edifici e sull'ambiente urbano, nell'ambito degli interventi convenzionati.

Di conseguenza, non è tanto la corrispondenza o meno dei singoli lotti alla descrizione riportata all'art. 25 che rende opportuna l'applicazione del regime di permesso di costruire convenzionato in caso di reimpianto e incremento della superficie coperta.

Tale opportunità è piuttosto da individuare:

- nel contesto dell'intervento proposto;
- nelle caratteristiche dell'intervento proposto.

Ne consegue che una disapplicazione puntuale della nuova normativa non è percorribile.

## OSSERVAZIONI D'UFFICIO E MODIFICHE CONSEGUENTI

È opportuno esplicitare i criteri del convenzionamento. Il convenzionamento per interventi con incremento di superficie coperta **non è opportuno**, in via generale: in lotti singoli in contesto rurale, tra cui insediamenti ex rurali che si trovano classificati come AUC-C; in piccoli aggregati ed edificato sparso in territorio rurale; in contesti densi nei quali il progetto proposto non garantisce l'adeguata dotazione di spazio pubblico, di verde pubblico e privato, la conservazione di alberature significative e di pregio, i distacchi tra gli edifici (anche in relazione agli orientamenti dei fabbricati), di soluzioni viabilistiche idonee; in contesti in cui particolari condizioni ambientali non rendono opportuno l'incremento dell'esposizione alle esternalità negative.

Una volta valutata l'ammissibilità del convenzionamento, l'opportunità di procedere è valutata in ragione del raggiungimento di significativi obiettivi di qualificazione: significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato; cessione di aree aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37; risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali; idonee previsioni di miglioramento ambientale, quali ad esempio fasce alberate di verde privato o pubblico che creino idonee separazioni dalle esternalità negative ambientali.

Al fine di esplicitare il ruolo dell'eventuale convenzionamento, è opportuno chiarire che:

- in via generale, gli interventi di reimpianto con incremento di superficie coperta non sono ammessi negli ambiti AUC-C e AUC-D;
- Il convenzionamento è lo strumento finalizzato innanzitutto a selezionare gli interventi di reimpianto che possono essere effettuati anche con incremento di superficie coperta, in quanto possono consentire il raggiungimento degli obiettivi di qualità indicati nell'articolato;
- La convenzione serve, in secondo luogo, a dettagliare i contenuti del progetto, nonché modi e tempi di raggiungimento di quegli obiettivi;
- La convenzione non ha la finalità di introdurre oneri straordinari a carico dell'attuatore, oltre a quelli connessi con gli elementi riconosciuti idonei ad accedere al convenzionamento.

Al fine di rendere più chiaro il contenuto obbligatorio del progetto da convenzionare, si è fatto riferimento e si è integrato specificatamente l'elenco elaborati di cui all'art. 37, che in origine disciplina i progetti unitari convenzionati in caso di cessioni di dotazioni collettive e ora disciplina anche i permessi di costruire convenzionati negli ambiti consolidati.

### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nell'ambito degli articoli 25 e 26, ampliamento e redazione più specifica dei paragrafi che trattano degli interventi convenzionati per l'incremento delle superfici coperte, nell'art. 37, integrazione dell'elenco elaborati.

**ARGOMENTO 1**

**Stralcio normativo**

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

**paragrafo 1): Definizione**

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

**paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.ed.max)	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per i lotti edificati SU = SU esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50</li> <li>- Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq <b><u>esprimibile solo nei casi disciplinati da permesso di costruire convenzionato, come di seguito disposto.</u></b></li> </ul> <p><i>Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,50 mq/mq</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il mappale identificato al foglio 11 del NCEU, con parte del mapp. n. 171 (corrispondente al vecchio mappale 636 di superficie catastale di mq. 67), sito in via San Pierino, è privo di capacità edificatoria.</li> </ul>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</li> </ul> <p><b><u>(1 - interventi su edifici esistenti)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-C è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un</li> </ul>

	<p>volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li> <li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-C è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU <b>di fabbricati esistenti</b>; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> <li>- In tutti gli Ambiti AUC-C sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.</li> <li>- <u>interventi di ristrutturazione interna</u>, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico</li> <li>- <u>in caso di interventi interni non strutturali</u>, finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o alla mitigazione acustica degli ambienti, riguardanti edifici od unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) e che comportino l'ispessimento fino a cm 10 di componenti strutturali verticali esterni, (pareti) od orizzontali (solai intermedi e non), è permesso derogare dai requisiti dimensionali minimi degli ambienti stessi stabiliti dal presente RUE, qualora venga comunque garantita una cubatura d'aria minima dell'ambiente, determinata dalla superficie minima e dall'altezza minima richieste per il vano su cui si interviene. Dovrà comunque essere garantita un'altezza interna minima dei vani abitabili non inferiore a mt. 2,60.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>(2 – interventi di reimpianto)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente, <b><u>da un minimo del 10% fino al massimo del 30% in più, in funzione delle prestazioni energetiche di progetto</u></b>, purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore <b><u>del 10% almeno al minimo richiesto dalla normativa per il contenimento dei consumi energetici vigente al momento della formazione del titolo abilitativo. Mediante permesso di costruire convenzionato si disciplina l'incremento di SU applicabile, con il massimo incentivo da garantirsi a prestazioni energetiche di progetto pari a quelle ottimali</u></b></li> </ul> </li> </ul>
--	---

**o massime individuate dalla normativa..** alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011), o comunque utilizzando altri criteri o metodologie (Leed, Casa Clima, ecc.) purchè comparabili con le norme regionali sopracitate, ovvero:

- ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";
- ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";
- ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+".

Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.

Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo di un piano.

Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.

- interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq. a parità di altezza. E' possibile aumentare di un piano l'edificio (rispetto allo stato di fatto) da ricostruire.

Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

~~interventi di nuova costruzione sui lotti liberi; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme.~~

Gli interventi di demolizione e nuova costruzione, nel rispetto degli indici massimi sopra riportati o delle più favorevoli condizioni per il risparmio energetico sopra riportate, prevedono uno stato di progetto con superficie coperta quantitativamente non superiore a quella esistente, considerata al momento dell'adozione della variante n. 12/2020 al presente RUE (4.3.2020).

Anche con riferimento ai lotti liberi, questa limitazione può essere superata, fino ad un rapporto di copertura pari al 50%, mediante permesso di costruire convenzionato, qualora il comune riscontri la possibilità di raggiungere, mediante l'intervento edilizio e la convenzione, rilevanti obiettivi di qualità ambientale, edilizia ed urbana. ~~(tra cui: significativa desigillazione di suole impermeabilizzate, cessione di aree aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37, risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali), e in presenza di idonee condizioni al contorno, tra cui adeguati distacchi tra edifici.~~

La convenzione e il progetto relativo, motivatamente proposti dal soggetto attuatore, sono valutati dagli organi comunali competenti secondo i criteri del presente RUE.

Il progetto del permesso di costruire convenzionato è costituito, oltre che dalla documentazione obbligatoria per i titoli abilitativi, dagli elaborati di cui all'art. 37 del presente RUE.

La convenzione regola il progetto e la sua attuazione nelle sue parti pubbliche e private, e non introduce a carico dell'intervento contributi aggiuntivi diversi e ulteriori rispetto agli elementi riconosciuti idonei ad accedere al convenzionamento.

	<p><b><u>Non accedono al convenzionamento, in via generale:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>lotti singoli in contesto rurale, tra cui insediamenti ex rurali che si trovano classificati come AUC-C;</u></b></li> <li>• <b><u>piccoli aggregati ed edificato sparso in territorio rurale o non effettivamente urbanizzato;</u></b></li> <li>• <b><u>contesti densi nei quali il progetto proposto non garantisce l'adeguata dotazione di spazio pubblico, di verde pubblico e privato, la conservazione di alberature significative per qualità e dimensioni anche con riferimento al regolamento comunale del verde; idonei distacchi tra gli edifici (anche in relazione agli orientamenti dei fabbricati), soluzioni viabilistiche idonee;</u></b></li> <li>• <b><u>contesti in cui particolari condizioni ambientali rendono inopportuno l'incremento dell'esposizione alle esternalità negative o l'incremento degli impatti (fognature, matrici rumore, aria, acqua etc.).</u></b></li> </ul> <p><b><u>La convenzione persegue obiettivi di significativa qualificazione ambientale, edilizia, architettonica e urbana, tra cui:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato;</u></b></li> <li>• <b><u>sostituzione o qualificazione di edifici dismessi o incongrui;</u></b></li> <li>• <b><u>cessione di aree attrezzate aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37 in contesti idonei e significativi;</u></b></li> <li>• <b><u>risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali preesistenti;</u></b></li> <li>• <b><u>idonee previsioni di miglioramento ambientale, quali ad esempio fasce alberate di verde privato o pubblico che creino idonee separazioni dalle esternalità negative ambientali preesistenti;</u></b></li> <li>• <b><u>distacchi tra fabbricati, nello stato di progetto, proporzionati alle altezze dei medesimi, ovvero studiati per scongiurare introspezioni, oscuramenti di luce naturale o di visuali di pregio;</u></b></li> <li>• <b><u>soluzioni edilizie e impiantistiche per la riduzione dell'impatto dell'intervento edilizio (riduzione dell'albedo, superfici permeabili, coperture verdi etc.);</u></b></li> <li>• <b><u>qualificazione del verde, anche perseguendo gli obiettivi e le indicazioni del regolamento comunale del verde.</u></b></li> </ul> <p><b><u>La convenzione può prevedere l'incremento dell'altezza massima dai 16 m sotto riportati fino ad un massimo di 20 m, qualora ciò risulti idoneo a perseguire obiettivi di miglioramento del rapporto tra aree scoperte ed edifici e l'incremento della qualità e della quantità delle dotazioni collettive.</u></b></p> <p>- è sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo. <b><u>È fatta comunque salva la disciplina degli interventi pertinenziali di cui al Glossario dell'edilizia libera (DM 2.3.2018) e delle specificazioni regolamentari comunali in materia, che prevalgono su questo disposto.</u></b></p>
Modalità di attuazione	= Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto <b><u>ai sensi del presente articolo, dell'art. 37, dalle schede di intervento o da condizioni particolari che necessitino di definizione negoziale puntuale.</u></b>

Usi	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1</li> <li>- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC18, UC19, UC22, UC23, UC26, UC27</li> <li>- UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- US1</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli Artt. 37 e 38 successivi.</p>
Parametri	<p>=</p> <p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-C:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3, parcheggi pubblici P1 e verde pubblico</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100 <b>in caso di interventi su edifici esistenti. In caso di interventi di reimpianto l'altezza massima è di 16 m.</b> <i>in caso di D con RI; altezze diverse nei casi di incremento di SU dove previsto ed alle condizioni descritte al paragrafo "interventi ammessi" precedente; m. 16,00 nei lotti che risultano liberi ai sensi della definizione riportata al paragrafo precedente (C.ed.max);</i></li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = <b>uguale all'esistente (computato sulla base del lotto di partenza)</b></li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto alla situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto</li> </ul>

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

		Qualità Architettonica e per il Paesaggio. Nell'ambito del progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire dovranno essere progettate, su indicazione dell'Amministrazione comunale, delle opere di riqualificazione degli spazi aperti e di miglioramento della mobilità "dolce" nella località Castello. Le modalità, le caratteristiche e i tempi di realizzazione di tali opere dovranno essere previste nella convenzione allegata al permesso di costruire. In ogni caso l'agibilità dei nuovi edifici non potrà essere rilasciata prima della formale presa in consegna delle opere descritte.
USI	=	- UA1, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22, UC23; UC26 e UC27 limitatamente ad attività scolastiche di tipo privato - UC3, UC4, UC5 complessivamente con SV come sopra definita.
Oneri aggiuntivi	=	Per ogni metro di Su recuperata la convenzione del permesso di costruire sopra richiamato dovrà stabilire un extra-onere a carico del soggetto attuatore che dovrà consentire all'Amministrazione di realizzare importanti opere di miglioramento della viabilità e di realizzazione di dotazioni territoriali nella località Castello

(...)

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

### paragrafo 1): Definizione

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

### paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- Per i lotti edificati SU = SU esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di mq 50  - Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq <b><u>esprimibile solo nei casi disciplinati da permesso di costruire convenzionato, come di seguito disposto.</u></b>  <i>Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita</i>

	<p><del>un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico <math>U_f = 0,50 \text{ mq/mq}</math>); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'<math>U_f = 0,50 \text{ mq/mq}</math></del></p>
Interventi ammessi	<p>= - MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</p> <p><b><u>(1 - interventi su edifici esistenti)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-D è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li> </ul> </li> <li>- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-D è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU <b>di fabbricati esistenti</b>; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li> <li>- in tutti gli Ambiti AUC-D sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.</li> <li>- <u>interventi di ristrutturazione interna</u>, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico.</li> <li>- <u>in caso di interventi interni non strutturali</u>, finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o alla mitigazione acustica degli ambienti, riguardanti edifici od unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) e che comportino l'ispessimento fino a cm 10 di componenti strutturali verticali esterni, (pareti) od orizzontali (solai intermedi e non), è permesso derogare dai requisiti dimensionali minimi degli ambienti stessi stabiliti dal presente RUE, qualora venga comunque garantita una cubatura d'aria minima dell'ambiente, determinata dalla superficie minima e dall'altezza minima richieste per il vano su cui si interviene. Dovrà comunque essere garantita un'altezza interna minima dei vani abitabili non inferiore a mt. 2,60.</li> </ul> <p><b><u>(2 - interventi di reimpianto)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</li> </ul>

- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente, **da un minimo del 10% fino al massimo del 30% in più, in funzione delle prestazioni energetiche di progetto**, purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore **al minimo richiesto dalla normativa per il contenimento dei consumi energetici vigente al momento della formazione del titolo abilitativo. Mediante permesso di costruire convenzionato si disciplina l'incremento di SU applicabile, con il massimo incentivo da garantirsi a prestazioni energetiche di progetto pari a quelle ottimali o massime individuate dalla normativa, alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011), e comunque utilizzando altri criteri o metodologie (Leed, Casa Clima, ecc.) purchè comparabili con le norme regionali sopracitate, ovvero:**

- *ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";*
- *ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";*
- *ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+";*

*Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.  
Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo di un piano.  
Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.  
La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.*

- interventi di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq. *a parità di altezza. E' possibile aumentare di un piano l'edificio (rispetto allo stato di fatto) da ricostruire.  
Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.*

*interventi di nuova costruzione sui lotti liberi; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme.*

**Gli interventi di demolizione e nuova costruzione, nel rispetto degli indici massimi sopra riportati o delle più favorevoli condizioni per il risparmio energetico sopra riportate, prevedono uno stato di progetto con superficie coperta quantitativamente non superiore a quella esistente, considerata al momento dell'adozione della variante n. 12/2020 al presente RUE (4.3.2020).**

**Anche con riferimento ai lotti liberi, questa limitazione può essere superata, fino ad un rapporto di copertura pari al 50%, mediante permesso di costruire convenzionato, qualora il comune riscontri la possibilità di raggiungere, mediante l'intervento edilizio e la convenzione, rilevanti obiettivi di qualità ambientale, edilizia ed urbana. ~~(tra cui: significativa desigillazione di suole impermeabilizzate, cessione di aree aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37, risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali), e in presenza di idonee condizioni al contorno, tra cui adeguati distacchi tra edifici.~~**

La convenzione e il progetto relativo, motivatamente proposti dal soggetto attuatore, sono valutati dagli organi comunali competenti secondo i criteri del presente RUE.

Il progetto del permesso di costruire convenzionato è costituito, oltre che dalla documentazione obbligatoria per i titoli abilitativi, dagli elaborati di cui all'art. 37 del presente RUE.

La convenzione regola il progetto e la sua attuazione nelle sue parti pubbliche e private, e non introduce a carico dell'intervento contributi aggiuntivi diversi e ulteriori rispetto agli elementi riconosciuti idonei ad accedere al convenzionamento.

Non accedono al convenzionamento, in via generale:

• lotti singoli in contesto rurale, tra cui insediamenti ex rurali che si trovano classificati come AUC-C;

• piccoli aggregati ed edificato sparso in territorio rurale o non effettivamente urbanizzato;

• contesti densi nei quali il progetto proposto non garantisce l'adeguata dotazione di spazio pubblico, di verde pubblico e privato, la conservazione di alberature significative per qualità e dimensioni anche con riferimento al regolamento comunale del verde; idonei distacchi tra gli edifici (anche in relazione agli orientamenti dei fabbricati), soluzioni viabilistiche idonee;

• contesti in cui particolari condizioni ambientali rendono inopportuno l'incremento dell'esposizione alle esternalità negative o l'incremento degli impatti (fognature, matrici rumore, aria, acqua etc.).

La convenzione persegue obiettivi di significativa qualificazione ambientale, edilizia, architettonica e urbana, tra cui:

• significativa desigillazione di suolo impermeabilizzato;

• sostituzione o qualificazione di edifici dismessi o incongrui;

• cessione di aree attrezzate aggiuntive rispetto a quanto previsto dall'art. 37 in contesti idonei e significativi;

• risoluzione di problemi infrastrutturali puntuali preesistenti;

• idonee previsioni di miglioramento ambientale, quali ad esempio fasce alberate di verde privato o pubblico che creino idonee separazioni dalle esternalità negative ambientali preesistenti;

• distacchi tra fabbricati, nello stato di progetto, proporzionati alle altezze dei medesimi, ovvero studiati per scongiurare introspezioni, oscuramenti di luce naturale o di visuali di pregio;

• soluzioni edilizie e impiantistiche per la riduzione dell'impatto dell'intervento edilizio (riduzione dell'albedo, superfici permeabili, coperture verdi etc.);

• qualificazione del verde, anche perseguendo gli obiettivi e le indicazioni del regolamento comunale del verde.

La convenzione può prevedere l'incremento dell'altezza massima dai 16 m sotto riportati fino ad un massimo di 20 m, qualora ciò risulti idoneo a perseguire obiettivi di miglioramento del rapporto tra aree scoperte ed edifici e l'incremento della qualità e della quantità delle dotazioni collettive.

- è sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad

		uso esclusivo. <u>È fatta comunque salva la disciplina degli interventi pertinenziali di cui al Glossario dell'edilizia libera (DM 2.3.2018) e delle specificazioni regolamentari comunali in materia, che prevalgono su questo disposto.</u>
Modalità di attuazione	=	Diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto <u>ai sensi del presente articolo, dell'art. 37, dalle schede di intervento o da condizioni particolari che necessitino di definizione negoziale puntuale.</u>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27</li> <li>- UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li> <li>- UL1</li> <li>- US1, US2, US4 US8</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.</p>
Parametri		<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-D:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati P3, verde pubblico e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <del>verde pubblico: 18 mq ogni 33 mq di SU (da monetizzare)</del></li> <li>- <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente con tolleranza del 10% e per un massimo di cm 100 <b>in caso di interventi su edifici esistenti. In caso di interventi di reimpianto l'altezza massima è di 16 m.</b> <i>in caso di D con RI; altezze diverse nei casi di incremento di SU dove previsto ed alle condizioni descritte al paragrafo "interventi ammessi" precedente; m. 16,00 nei lotti che risultano liberi ai sensi della definizione riportata al paragrafo precedente (C.ed.max);</i></li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = <b>uguale all'esistente (computato sulla base del lotto di partenza)</b></li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di</li> </ul>

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

(...)

## ARGOMENTO 2

### Art. 37 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi; contenuti dei progetti convenzionati

(omissis ...)

Modalità di assolvimento degli obblighi in materia di dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e verde pubblico

- a. Ambiti AUC-A: l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;
- b. Ambiti AUC-C e AUC-D: la disciplina si articola come segue.
  - i. **Negli interventi su edifici esistenti**, se l'intervento è in area "satura", ossia è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo o non sussistono aree libere, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione;
  - ii. Se l'intervento è da effettuarsi in area non satura, ovvero ineditata o parzialmente ineditata, **e in tutti i casi di interventi di reimpianto**, segue ulteriore articolazione:
    1. ~~nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi situati in un contesto saturo, il reperimento di parcheggi pubblici è obbligatorio qualora la dotazione dovuta raggiunga il limite inferiore di cui al punto 2 del paragrafo che precede, mentre il verde pubblico è da monetizzare. Il progetto complessivo è valutato dal SUE sentiti eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche;~~
    2. **Negli interventi su edifici esistenti che comportino l'incremento del carico urbanistico rileva il limite inferiore di 50 mq di aree dovute, al di sotto del quale è necessaria la monetizzazione. Nel caso di aree per dotazioni dovute in misura superiore a 50 mq si procede di norma con il reperimento. Il SUE valuta il progetto complessivo sentiti eventualmente i servizi competenti in materia di viabilità, ambiente, opere pubbliche.**
    3. nel caso di interventi su aree o lotti liberi o parzialmente liberi, **comunque possibili solo qualora il comune accerti le condizioni per intervenire ai sensi degli artt. 25 e 26, e negli interventi di reimpianto**, situati in un contesto in cui sono presenti, contermini o nelle immediate vicinanze, altri lotti o aree liberi o parzialmente liberi, non rileva il limite di 50 mq. In questo caso vige l'obbligo in capo all'attuatore di redigere un progetto unitario, esteso a tutti i lotti/aree liberi o parzialmente liberi dell'intorno, che prevederà il reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico. Il reperimento è integrale. La parziale monetizzazione, non superiore di norma al 50% delle dotazioni, è da scegliere in ragione di particolari difficoltà di reperimento o di particolare tenuità dell'interesse generale ad acquisire nuove aree.
  - iii. ~~Se l'intervento è in area "satura", ovvero è stato raggiunto l'indice edificatorio fondiario massimo, l'incremento di carico urbanistico è accompagnato dall'obbligo di dotazione da assolversi mediante la monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso, anche con riferimento ai principi di cui alla presente trattazione;~~
- c. Ambiti AUC-E: l'obbligo di dotazioni è sempre da assolvere per mezzo della monetizzazione. Il comune può richiedere il reperimento parziale o totale delle dotazioni in condizione di particolare deficit, da valutare caso per caso,
- d. Progetto unitario per dotazioni **e permesso di costruire convenzionato per ambiti consolidati**.
  - iv. Organo competente all'approvazione: giunta **o consiglio** comunale;
  - v. Elaborati obbligatori:
    1. planimetria di stato di fatto scala 1:100, comprendente inquadramento nell'intorno, aree pubbliche e private, sottoservizi, sistemazioni esterne esistenti, passi carrai esistenti;
    2. planimetria catastale e relativa sovrapposizione con cartografia urbanistica;
    3. planimetria di progetto, in scala 1:100, quotata, comprendente passi carrai, alberature, dotazioni esistenti e di progetto, sistemazioni esterne **comprensiva di rilievo e specifico progetto del verde, in conformità al regolamento comunale del verde.**
    4. relazione tecnica e illustrativa;

5. elaborati grafici esecutivi delle aree e delle opere pubbliche da cedere;
6. computo metrico estimativo delle aree e delle opere pubbliche da cedere;
7. schema di convenzione, accordo o atto unilaterale d'obbligo
8. specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.
9. Progetto di reti fognarie separate per acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata acque meteoriche, ove possibile, dovrà essere connessa al reticolo superficiale, e non alla pubblica fognatura acque nere o miste esistente, garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale.
10. Progetto e verifica illuminotecnica degli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente.
11. relazione acustica firmata da tecnico competente, che accerti il rispetto dei limiti della zonizzazione.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
<b>Parcheggi Privati (P3)</b>	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	10 mq. ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) <u>In alternativa:</u> parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
<b>Verde pubblico</b>	<u>20</u> mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		