



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 5/2017

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i.)

RELAZIONE STRALCI CARTOGRAFICI

Elab. 1

Sindaco

Sergio Maccagnani

Segretario Comunale

Dott. Mario Criso

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione: delibera C.C. n. del

Approvazione delibera C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

SERVIZIO URBANISTICA

Ing. Antonio Peritore

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Asioli

Arch. Elena Gentilini

Per il Comune di Pieve di Cento

Ing. Stefano Matteucci

Geom. Angela Lamberti

1. Premessa

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito RUE), avvenuta con delibera C.C. n. 5 del 27/01/2010, si è registrata un'evoluzione del sistema normativo urbanistico-edilizio a livello nazionale e regionale che sollecita una revisione complessiva di tale strumento, ai fini di renderlo coordinato con le norme sovraordinate di riferimento.

Sono state emanate infatti diverse modifiche al D.P.R. 380/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* relativamente ad una serie di definizioni in materia edilizia ed urbanistica, nonché alle procedure del processo edilizio, che a livello regionale sono state recepite con una nuova legge regionale L.R. 15/2013 *“Semplificazione della disciplina edilizia”*.

In particolare la citata L.R. 15/2013, all'art. 50, inserendo l'art. 18 bis alla L.R. 20/2000, ha disciplinato il principio di riduzione della complessità degli apparati normativi dei piani, le cui previsioni debbono attenere unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione, e quindi alla non duplicazione di norme sovraordinate mediante la loro riproduzione, totale o parziale, ma coordinando ad esse le previsioni del RUE mediante richiami espressi.

Il RUE del comune di Pieve di Cento, in vigenza della L.R. 31/2002 (*Disciplina generale dell'edilizia*) aveva già recepito le definizioni uniformi individuate dalla Regione con D.A.L. n. 279 del 4/2/2010 (*“Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi”*; art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3 della L.R. 31/2002) riguardante i parametri urbanistico-edilizi, e la documentazione necessaria per i titoli edilizi.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 15/2013, e nel rispetto dei principi sopra descritti, la Regione Emilia Romagna ha emanato ulteriori atti di indirizzo e coordinamento ai sensi dell'art. 12 della L.R. 15/2013 e degli artt. 16 e 18 bis, della L.R. 20/2000, con i quali si è definita la disciplina uniforme sovra comunale da non riproporre all'interno dei RUE, ed in particolare:

- Delibera di Giunta Regionale n. 75/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12, L.R. 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione di casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5);*
- Delibera di Giunta Regionale n. 76/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10);*
- Delibera di Giunta Regionale n. 993/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere a) e b), e comma 5, L.R. 15/2013;*
- Delibera di Giunta Regionale n. 994/2014 – *Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18 bis, comma 4, L.R. 20/2000).*

Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010);

I regolamenti urbanistico-edilizi dell'Unione Reno Galliera, in sede di prima approvazione avevano una struttura normativa abbastanza omogenea fra loro, in particolare per la parte regolamentare riguardante tematiche comuni alle varie realtà, quali le particolari prescrizioni per gli interventi edilizi ed urbani, (norme generali per le costruzioni, prescrizioni relative al decoro urbano e di qualità urbana), la disciplina generale delle trasformazioni dei suoli, la disciplina generale riguardante l'urbanistica commerciale, gli impianti di telefonia mobile e per l'emittenza radiotelevisiva, e la disciplina per gli impianti alimentati da Fonti di energia rinnovabili.

Nel tempo e con successive varianti però, tale omogeneità è venuta meno, con modifiche che hanno corrisposto a necessità interpretative od a condizioni di peculiarità che sostanzialmente hanno portato ad una diversificazione delle parti comuni che sono ritenute invece da riallineare fra i vari comuni per una loro omogenea previsione ed applicazione.

A tal fine è stato attivato da parte dell'Unione Reno Galliera un processo di rivisitazione e confronto fra RUE dei vari comuni, con la finalità proprio di riportare ad un sostanziale riallineamento delle tematiche comuni trattate dagli stessi RUE; tale attività è stata svolta mediante un "tavolo tecnico" con rappresentanti dei comuni che ha portato alla stesura di un testo di "Omogeneizzazione RUE comunali e adeguamento alla L.R. 15/2013 – Atto di indirizzo" che ha anche individuato e cassato quelle parti che costituivano duplicazione, riproduzione o specificazione di norme sovraordinate non più di competenza dei singoli RUE,

La presente variante, oltre a modificare ed adeguare il RUE nelle materie e per le motivazioni soprarichiamate, propone anche modifiche ed integrazioni normative e cartografiche, in recepimento di specifiche richieste di privati o di segnalazioni da parte dell'Ufficio tecnico comunale sulla base di esigenze e/o incongruenze rilevate in sede di applicazione delle norme stesse.

Sostanzialmente, quindi, gli obiettivi della presente variante rispondono di massima alle seguenti esigenze:

- a) adeguare il RUE alle innovazioni introdotte in materia edilizia dalla L.R. 15/2013 in ordine alla non duplicazione delle norme sovraordinate da parte degli strumenti di pianificazione comunale (RUE);
- b) omogeneizzare le parti normative di carattere generale contenute nel RUE, perseguendo la loro omogeneizzazione nei vari comuni dell'Unione Reno Galliera, secondo gli atti di indirizzo adottati a livello di Unione con delibera di Consiglio n. 42 del 27/10/2016;
- c) recepire alcune richieste dell'Ufficio tecnico comunale, e di privati riguardanti alcune modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto .

Nell'elaborato normativo della presente variante, gli argomenti di cui alle precedenti lettere a) e b) sono individuati con carattere di **colore rosso**, mentre le varianti di cui alle lettere c), con carattere di **colore blu**; le parti cassate sono individuate con ~~barra orizzontale~~.

Gli argomenti di cui alle precedent lettere c), aventi valenza esclusivamente o parzialmente normativa, sono identificate, nel testo, con il corrispondente numero di argomento trattato, riferito alla presente relazione.

Le varianti cartografiche sono rappresentate in allegato alla presente relazione, riportando lo stralcio planimetrico della situazione vigente e, a confronto, lo stralcio della proposta di variante.

In particolare il procedimento per l'approvazione della presente Variante al RUE è quello previsto dall'art. 33, comma 4bis, della L.R. 20/2000 e s.m. e i., ed è così riassunto:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- deposito dei documenti di variante presso il Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avvenuto deposito sul BUR, per la libera visione;
- invio contestuale dei documenti di variante, all'ARPA ed all'AUSL per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h), della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e succ. mod. ed integrazioni, nonché alla Città Metropolitana per la formulazione di eventuali riserve ai sensi dell'art. 34, comma 6 della citata L.R. 20/2000;
- entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
- approvazione della variante con delibera consiliare, previa controdeduzione alle eventuali osservazioni, ai pareri degli enti, ed alle riserve della Città Metropolitana, dandone avviso sul sito web del comune;
- redazione del testo normativo e delle tavole cartografiche del Rue aggiornati e coordinati con la presente variante;
- Trasmissione degli atti di variante e dei documenti coordinati alla Città Metropolitana ed alla Regione che provvederà alla pubblicazione sul B.U.R.

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

Si ritiene inoltre che la variante di cui trattasi non incidendo in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti, rientri nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera b) della L.R. 20/2000 e s.m. e i. per cui non sia assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

1 - Adeguamento normativo del RUE alle innovazioni introdotte in materia edilizia dalla L.R. 15/2013 ed omogeneizzazione parti normative di carattere generale contenute nel RUE

Come accennato trattasi di una sostanziale riduzione del corpo normativo riguardante gli articoli che trattano le definizioni di parametri edilizi ed urbanistici e di tutte le parti normative che riportano lo sviluppo del processo edilizio, già disciplinato dalle norme sovraordinate nazionali o regionali.

A tal fine, pur confermando la numerazione e la rubrica degli articoli per mantenere l'organicità complessiva del testo, viene cassato l'intero contenuto con il rinvio alle norme sovraordinate di riferimento (leggi nazionali e regionali, atti di coordinamento regionali ecc.), creando un apposito link di collegamento, laddove possibile.

In particolare tutte le modifiche sono rappresentate nell'elaborato costituente il testo normativo di raffronto identificativo delle pareti cassate, ed aggiunte; le principali parti normative che vengono modificate sono riepilogate nella seguente tabella.

NORMA DI RUE DA DISAPPLICARE	OGGETTO DELLA NORMA	NORMA SOVRAORDINATA DI RINVIO
Art. 1.5 - comma 2	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC) - Titoli abilitativi in deroga	Rinvio all'art. 20 della L.R. 15/2013
Art. 1.9 - 2° comma	Salvaguardia del RUE	Rinvio all'art. 12 L.R. 20/2000
Art. 2.3	Definizione dei parametri ed indici urbanistici	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010
Art. 2.4	Definizione dei parametri edilizi	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010
Art. 2.5.3	Imprenditore agricolo professionale (IAP) - Definizione	Rinvio all'art. 2135 del Codice Civile e art. 1 D.Lgs 99/2004
Art. 2.5.4	Coltivatore diretto - Definizione	Rinvio all'art. 31 della L. 590/1965
Art. 2.6	Definizione degli interventi	Rinvio all'allegato della L.R. 15/2013
Art. 3.1.1 commi 4 e 5	SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive) - Definizione dei compiti	Rinvio agli artt. 4 e 5 della L.R. 15/2013 .
Art. 3.2.1	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio - Definizione e compiti.	Rinvio all'art. 6 della L.R. 15/2013
Art. 3.2.2 comma 1 lettera a) e comma 7	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – Composizione e nomina.	Rinvio all'art. 6 della L.R. 15/2013
Art. 4.2	Attività edilizia libera	Rinvio all'art. 7 della L.R. 15/2013
Art. 4.3.1	Valutazione Preventiva - Definizione	Rinvio all'art. 21 della L.R. 15/2013
Art. 4.3.3	Valutazione Preventiva – Rilascio e validità	Rinvio all'art. 21 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.1	Permesso di Costruire (PdC) - Interventi soggetti a permesso di costruire	Rinvio all'art. 17 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.2	Permesso di Costruire (PdC) – Domanda e documentazione	Rinvio all'atto di coordinamento Delibera A.L. 279/2010 e Delibera G.R. 993/2014
Art. 4.5.3	Permesso di Costruire (PdC) – Istruttoria dei progetti	Rinvio all'art. 18 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.4	Permesso di Costruire (PdC) - Rilascio e validità	Rinvio all'art. 18 e 19 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.6	Permesso di costruire in deroga	Rinvio all'art. 20 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.7	Decadenza del permesso di costruire	Rinvio all'art. 19 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.8	Pubblicità del permesso di costruire	Rinvio agli artt. 18 e 27 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.9	Riesame del permesso di costruire	Rinvio all'art. 27 della L.R. 15/2013
Art. 4.5.10	Permesso di Costruire (PdC) - Proroga dei termini	Rinvio all'art. 19 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.1, con esclusione del 1° comma, lettere r)	Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività	Rinvio all'art. 13 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.2	Denuncia di Inizio Attività - Presentazione e documenti	Rinvio all'atto di coordinamento Delibera A.L. 279/2010 e Delibera G.R. 993/2014
Art. 4.6.3	Denuncia di Inizio Attività – Verifica del progetto	Rinvio all'art. 14 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.4	Denuncia di Inizio Attività – Durata dei termini, proroga e decadenza	Rinvio agli articoli 15 e 16 della L.R. 15/2013
Art. 4.6.5	Denuncia di Inizio Attività – Pubblicità e responsabilità	Rinvio agli artt. 8 e 27 della L.R. 15/2013
Art. 4.8	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	Rinvio all'art. 10 L.R. 15/2013
Art. 5.1 comma 2, alinea 5°	Comunicazione di inizio lavori - Allegati	Disapplicato a seguito dell'abrogazione dei requisiti delle

		opere edilizie di cui all'art. 59 della L.R. 15/2013
Art. 5.4	Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti	Rinvio all'art. 14bis della L.R. 23/2004 inserito dall'art. 41 della L.R. 15/2013
Art. 5.5	Variazioni minori in corso d'opera	Rinvio all'art. 22 della L.R. 15/2013
Art. 6.1	Scheda Tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato	Tale articolo è da intendersi <u>disapplicato</u> con riferimento all'abrogazione dell'art. 24 L.R. 15/2013 apportata dall'art. 52 della L.R. 28/2013
Art. 6.2	Comunicazione fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia ed agibilità	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 993/2014
Art. 6.3	Verifica di conformità dell'opera eseguita	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 76/2014
Art. 6.4	Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 76/2014
Art. 6.5	Certificazione energetica degli edifici	Rinvio al D.Lgs. 192/2005 , L.R. 26/2004 , e art. 5 della Delibera A.L. 156/2008 e s.m. e i.
Art. 6.6	Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità	Rinvio all'art. 23 comma 12 della L.R. 15/2013
Art. 6.7	Certificato della conformità edilizia e agibilità parziale	Rinvio all'art. 25 della L.R. 15/2013
Art. 6.8	Certificato della conformità edilizia e agibilità provvisorio	Rinvio all'art. 23 comma 5 della L.R. 15/2013
Art. 6.9	Tolleranze costruttive	Rinvio all'art. 19bis della L.R. 23/2004
Art. 7.4	Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	Rinvio alla Delibera G.R. 993/2014 ,
Art. 7.5	Richiesta permesso di costruire o SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità	Rinvio all'art. 17 della L.R. 23/2004 ed all'atto di coordinamento Delibera G.R. 993/2014
Art. 7.8	Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni	Rinvio all'art. 10 L.R. 15/2013 (vedi anche art. 4.7 – Attività delle pubbliche amministrazioni)
Art. 7.9	Certificato di destinazione urbanistica	
Art. 7.9.1	Definizione	
Art. 7.9.2	Richiesta	
Art. 7.9.3	Rilascio e validità	
Art. 7.10	Autorizzazione paesaggistica	
Art. 7.10.1	Definizione	
Art. 7.10.2	Richiesta	
Art. 7.10.3	Procedimento per il rilascio e validità	Rinvio all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12/12/2005
Art. 7.10.4	Autorizzazione paesaggistica semplificata	Rinvio all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 , D.P.C.M. 12/12/2005 e D.P.R. 139/2010
Art. 7.11	Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti	Rinvio all'art. 23 della L.R. 15/2013 e all'atto di coordinamento Delibera G.R. 76/2014 ed ai provvedimenti assunti dal Comune ai sensi dell'art. 14, c. 5 L.R. 15/2013 sui controlli

		delle SCIA e dell'art. 23, commi 6 e 7 per i controlli relativi alle richieste dei Certificati di conformità edilizia e agibilità
Art. 7.12	Sistema sanzionatorio in materia edilizia	Rinvio al titolo IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004
Art. 8.1	Requisiti delle opere edilizie – Disposizioni di carattere generale	Abrogati dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque l'articolo, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore
Art. 8.4 e 8.4.1	Requisiti tecnici delle opere edilizie e sezioni di requisiti – Contenuto dei requisiti tecnici delle opere edilizie	Abrogati dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque l'articolo, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore
Art. 8.5	Requisiti definiti da norme di settore	Disapplicato in riferimento all'abrogazione dei requisiti delle opere edilizie dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque l'articolo, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore
Art. 8.6	Insedimenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	Viene confermato l'articolo nel presupposto che i requisiti tecnici edilizi e igienico sanitari di riferimento per tali insediamenti saranno quelli che la Regione emanerà con atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 12, comma 4 lett. f) della L.R. 15/2013
Art. 10.1, comma 4	Prescrizioni di carattere geotecnico - Definizione di ricerche puntuali in materia sismica	Rinvio alla Delibera A.L. 112/2007 , al DM 14/01/2008, alla L.R. 19/1998 , alla Delibera G.R. 687/2011 , alla delibera Delibera G.R. 1373/2011 , alla Delibera G.R. 1804/2008
Art. 34, paragrafo 1), commi	Urbanistica commerciale – definizione di	Rinvio alla Delibera A.L. 279/2010 ,

2, 3, 4, 5, 6 e 9	superficie di vendita degli esercizi commerciali	Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalle Delibera C.R. 344/2002 , Delibera C.R. 653/2005 e Delibera C.R. 155/2008
Art. 34, paragrafo 2)	Urbanistica commerciale - Tipologie di esercizi commerciali Tipologie di rilevanza provinciale, sovracomunale e comunale	Rinvio alla Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalle Delibera C.R. 344/2002 , Delibera C.R. 653/2005 e Delibera C.R. 155/2008 , ed all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1, delle norme del PTCP come modificato dal POIC
Art. 34, paragrafo 2)	Urbanistica commerciale - Tipologie di aggregazioni di esercizi commerciali	Rinvio alla Delibera C.R. 1253/1999 come modificata dalle Delibera C.R. 344/2002 , Delibera C.R. 653/2005 e Delibera C.R. 155/2008 , ed all'art. 9.5, paragrafo 2, comma 1, delle norme del PTCP come modificato dal POIC
Art. 34, paragrafo 3	Urbanistica commerciale - Modalità di attuazione - Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali inerenti il territorio di Pieve di Cento	Rinvio all'art. 9.5, paragrafo 3 delle norme del PTCP come modificato dal POIC
Art. 34, paragrafo 3	Urbanistica commerciale - Modalità di attuazione - Strumenti di pianificazione e procedure attuative	Rinvio all'art. 9.5, paragrafo 4 delle norme del PTCP come modificato dal POIC
APPENDICE	1 - Definizione degli interventi edilizi	Rinvio all'Allegato alla L.R. 15/2013
	1 - Ulteriori specificazioni riguardanti gli interventi edilizi e definizioni di altri interventi – (MO) e MS)	(MO) ultima alinea: rinvio al D.Lgs 115/2008 ; (MS) ultima alinea: rinvio all'allegato 2, punto 18 della Delibera A.L. 156/2008
	2.1 - Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010
	3 - Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi	Rinvio all'Atto di coordinamento tecnico Delibera A.L. 279/2010 e Delibera G.R. 993/2014
	4 - Definizioni in materia urbanistica	Rinvio all'art. 1.5 delle norme di PTCP
TOMO II	Requisiti tecnici delle opere edilizie	Abrogati dall'art. 59, comma 2 lettere b) e c) della L.R. 15/2013 Viene mantenuto comunque il Tomo II, considerando i requisiti tecnici delle opere edilizie come obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento in sede di progettazione ed esecuzione delle opere, fatta salva comunque la verifica in base alle norme tecniche di settore

2 – Recepire alcune richieste dell'Ufficio tecnico comunale, e di privati riguardanti alcune modifiche sia normative che cartografiche di rilievo contenuto.

In sintesi gli argomenti di variante vengono così riepilogati:

- ARGOMENTO N. 1 Riguarda un cambio di classificazione di lotto di proprietà comunale già adibito a Torre dell'acqua e individuato come verde pubblico, per trasformarlo in attrezzatura collettiva e funzioni complementari.
- ARGOMENTO N. 2 Concerne la riclassificazione da verde complementare a verde pubblico di alcune aree di proprietà comunali nel centro abitato di Pieve di Cento.
- ARGOMENTO N. 3 Viene rettificato il limite di un ambito consolidato AUC-A per renderlo coerente con i limiti catastali di una proprietà privata.
- ARGOMENTO N. 4 Concerne una possibilità di incremento edificatorio in un'area produttiva sita in via Galilei n. 8 e 10 classificata dal RUE come ambito ASP-C (*Ambiti produttivi comunali esistenti*), disciplinati dall'articolo 26 del RUE.
- ARGOMENTO N. 5 Viene recepito l'art. 17 quinquies della L. 134/2012, con l'inserimento nelle norme della previsione, in particolari interventi, di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica.
- ARGOMENTO N. 6 Inserimento della disciplina regolamentare sui criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (integrazione normativa in appendice del RUE).
- ARGOMENTO N. 7 Riguarda vari sottoargomenti che incidono nelle parti normative di carattere urbanistico del RUE, prevedendo modifiche di riallineamento e coordinamento normativo.

ARGOMENTO N. 1

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Recentemente è stata demolita la torre dell'acqua presente nel Capoluogo, in via Circonvallazione Ponente che, sia per motivi funzionali che di sicurezza statica, non ripondeva più alle esigenze per cui era stata realizzata.

Tale manufatto insisteva su area di proprietà comunale destinata ad "Aree destinate a verde" ma che era inclusa in un Piano integrato relativo all'ambito consolidato esistente concernente il "Parco museale (ex zona Programma integrato "C" di PRG).

Considerando lo stato d'attuazione dell'ambito citato, si rende opportuno da un lato stralciare da tale perimetro l'area citata, e dall'altro riclassificarla come ambito per "Attrezzatura di interesse collettivo civile" disciplinato dall'articolo 32.3 delle norme del RUE, con rimozione grafica della citata torre dell'acqua e l'inserimento di una specifica scheda normativa per disciplinarne le potenzialità edificatorie.

Nella norma viene specificata, per l'area stessa, l'ammissibilità, anche di funzioni complementari all'uso principale previsto.

Si ritiene che tale argomento di variante non richieda la Valsat, ricadendo nelle fattispecie di cui all'art. 5, comma 5 lettera b) della LR 20/2000.

Proposta di variante

Trattasi di modifica sia cartografica, relativamente alla tav. 1 "Disciplina del territorio urbano ed extraurbano", ed in particolare la tavoletta n.53, che normativa con integrazione dell'art. 32 delle norme nel senso soprarichiamato.

Stralcio normativo – Art. 32

Art. 32 – Le dotazioni territoriali

... *OMISSIS* ...

Art. 32.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. All'interno di questa definizione sono riportate le seguenti diverse tipologie di infrastrutture:
 - a) Cimiteri - vedi Art. 19.4 delle NdA del PSC
 - b) ~~Torri dell'acqua – impianti di prelievo e trattamento acqua~~
 - c) Impianti di depurazione – vedi Art. 19.2 delle NdA del PSC
 - d) Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.)

- e) Elettrodotti - vedi Art. 19.5 delle NdA del PSC
 - f) Infrastrutture e impianti per il sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni
 - g) Impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia
 - h) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
2. Per ognuna di queste tipologie di infrastrutture individuate e segnalate nelle Tavole del RUE, si interviene secondo le regole e le norme specifiche di ogni singolo impianto, con riferimento al PSC ~~(dove segnalato)~~ o a norme sovraordinate. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

... OMISSIS ...

Art. 32.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

... OMISSIS ...

paragrafo 2): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 28 delle norme del PSC.

paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici le aree costituenti le attrezzature e spazi collettivi nei seguenti raggruppamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
- scuole elementari
- scuole medie dell'obbligo

b) attrezzature di interesse comune, civili e religiose

b1) attrezzature di interesse comune civili:

- culturali
- ricreative
- sociali
- sanitarie
- spazi per strutture logistiche del comune (magazzino comunale, deposito materiali, ecc.)
- alloggi da destinare all'affitto concordato di proprietà comunale
- funzioni pubbliche e/o private di tipo ricreativo, culturale e sociale (torri dell'acquedotto e relativa area pertinenziale, ecc.)

b2) attrezzature private di interesse comune (identificate con il simbolo Pr riquadrato)

b3) attrezzature di interesse comune religiose:

- chiese e relative funzioni ad esse strettamente collegate (ricreative e aggregative coperte e scoperte, servizi parrocchiali quali canonica, ecc.)
- alloggi da destinare all'affitto concordato con gestione diretta dell'Ente Religioso

c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale (nel qual caso viene aggiunto un simbolo "bandiera"); le attrezzature sportive pubbliche potranno essere realizzate, anche da enti, associazioni o privati sulla base di una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico; è altresì possibile insediare attrezzature scolastiche dell'infanzia nei casi in cui le aree pubbliche a verde siano direttamente adiacenti a strutture scolastiche esistenti alla data di adozione del RUE.

d) aree per parcheggi pubblici

- aree destinate a parcheggio pubblico

paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) – MO, MS, RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

2) - NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole: Uf = vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- in particolare per gli Asili nido Uf = 0,30 mq/mq con un'area scoperta non inferiore alla SC della struttura scolastica

- per le attrezzature di interesse comune civili: Uf = 0,60 mq/mq
- nell'area pubblica di via Asia è ammessa la realizzazione di strutture di interesse comune di tipo civile e ricreative oltre a funzioni di verde pubblico attrezzato non sportivo con il rispetto del seguente Uf:..... = Uf = 0,15 mq/mq

I parcheggi di servizio all'area sono da dimensionare ed individuare in sede di

progettazione complessiva.

- nell'area pubblica già adibita a torre dell'acqua, sita in via Circonvallazione Ponente, è ammessa la realizzazione di strutture di interesse comune di tipo civile e relative funzioni complementari (pubblici esercizi, attività commerciali ecc.) = $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
Uf:.....

I parcheggi di servizio all'area sono da dimensionare ed individuare in sede di progettazione complessiva.

- per le attrezzature private di interesse comune: $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

- per le attrezzature di interesse comune religiose: $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

Nelle aree per attrezzature religiose è sempre ammesso l'incremento dei servizi ed accessori per le residenze esistenti (SA) nei limiti fissati dai parametri edilizi riportati in appendice.

- per le attrezzature sportive pubbliche: $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$ (il 50% dell'area può essere coperta in modo permanente)

- nell'area destinata a verde pubblico di via Circonvallazione Levante è ammessa la realizzazione di strutture scolastiche, oltre alle funzioni di verde pubblico attrezzato non sportivo, in una superficie fondiaria non superiore a mq. 5.000; su tale area si potrà edificare con gli indici specifici indicati alla voce "scuole" precedente, senza che ciò comporti Variante al RUE.

All'interno delle aree pubbliche (attrezzature scolastiche, civiche, verde sportivo e a parco pubblico), sono ammessi chioschi per la vendita dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse

- per tali costruzioni si ammette una superficie massima di 200 mq ognuna

Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi

— diretta

Paragrafo 6) Parametri ed oneri

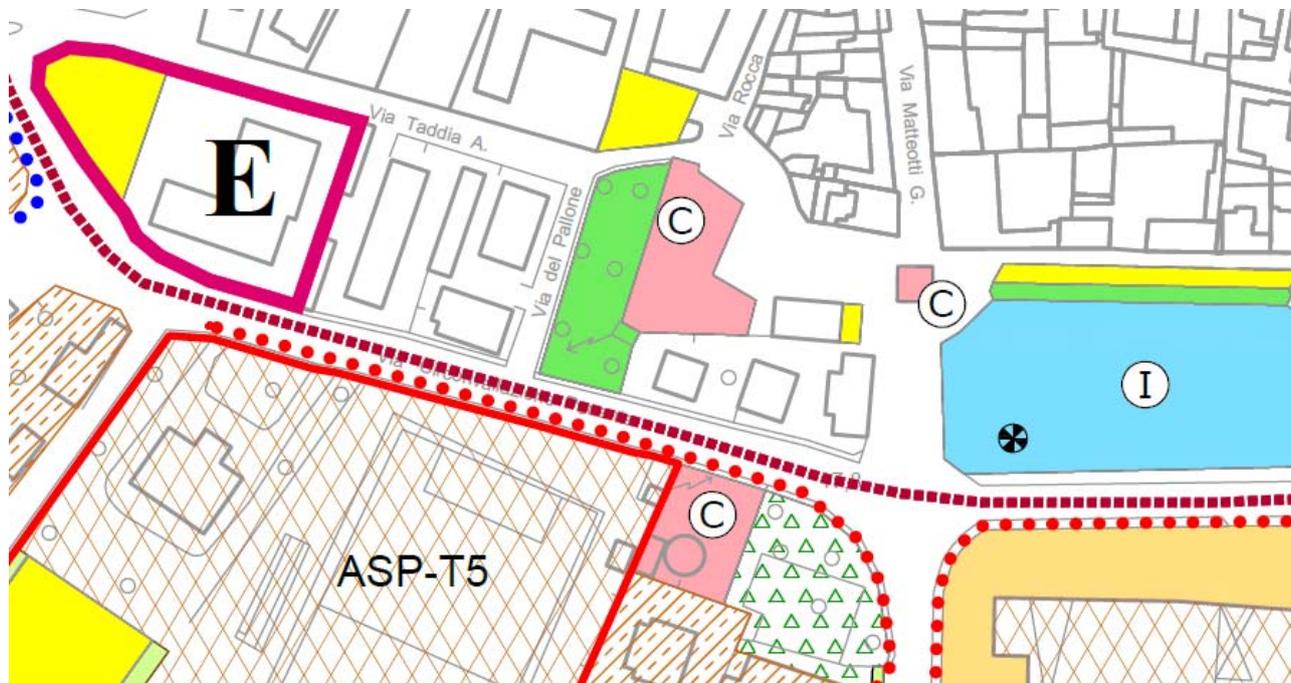
- parcheggi pubblici : le aree scolastiche e per attrezzature collettive devono essere dotate di parcheggi pubblici dimensionati ed individuati in sede progettuale, secondo specifiche esigenze valutate in rapporto al contesto circostante
- altezza massima:
 - m. 12,50
 - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 12,50.
 - m 10,50 nelle zone per attrezzature religiose, con esclusione dell'altezza dei campanili.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC.

Stralci cartografici

Situazione vigente – Tav n. 1 – Tavoleta n. 53



Proposta di variante – Tav n. 1 – Tavoleta n. 53



ARGOMENTO N. 2

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

La classificazione delle aree e verde nel RUE prevede la distinzione, ai sensi dell'art. 10.5, quinto comma delle norme del PTCP, fra "Aree sistemate a verde", costituenti dotazioni territoriali, ed aree a verde complementare considerate "*non fruibili come attrezzature e spazi collettivi*".

Da una ricognizione effettuata dal Comune, si sono rilevate alcune aree classificate dal RUE vigente non fruibili come attrezzature e spazi collettivi ma che, in realtà, per dimensioni, conformazione e localizzazione, possano essere configurate come spazi idonei ad essere utilizzate oggettivamente come spazi collettivi e quindi computati nel calcolo delle dotazioni territoriali.

Tali aree, in specifico, sono così identificate catastalmente:

Foglio 19 mapp. 885 e 886, via Prov.le San Pietro;

Foglio 18 mapp. 533 parte, via Circonvallazione Levante;

Area sita al margine ovest della Rocca (tale area, pur individuata come non fruibile come attrezzature e spazi collettivi a livello grafico, era già stata considerata come dotazione nella verifica degli standard)

La superficie totale di tali aree è pari a mq 2.431.

La variante è esclusivamente cartografica trattandosi di una riclassificazione delle aree citate in "Attrezzature sistemate a verde", rientranti come dotazioni territoriali e quindi nel computo degli standard urbanistici complessivi.

Si ritiene che tale argomento di variante non richieda la Valsat, ricadendo nelle fattispecie di cui all'art. 5, comma 5 lettera b) della LR 20/2000.

Proposta variante

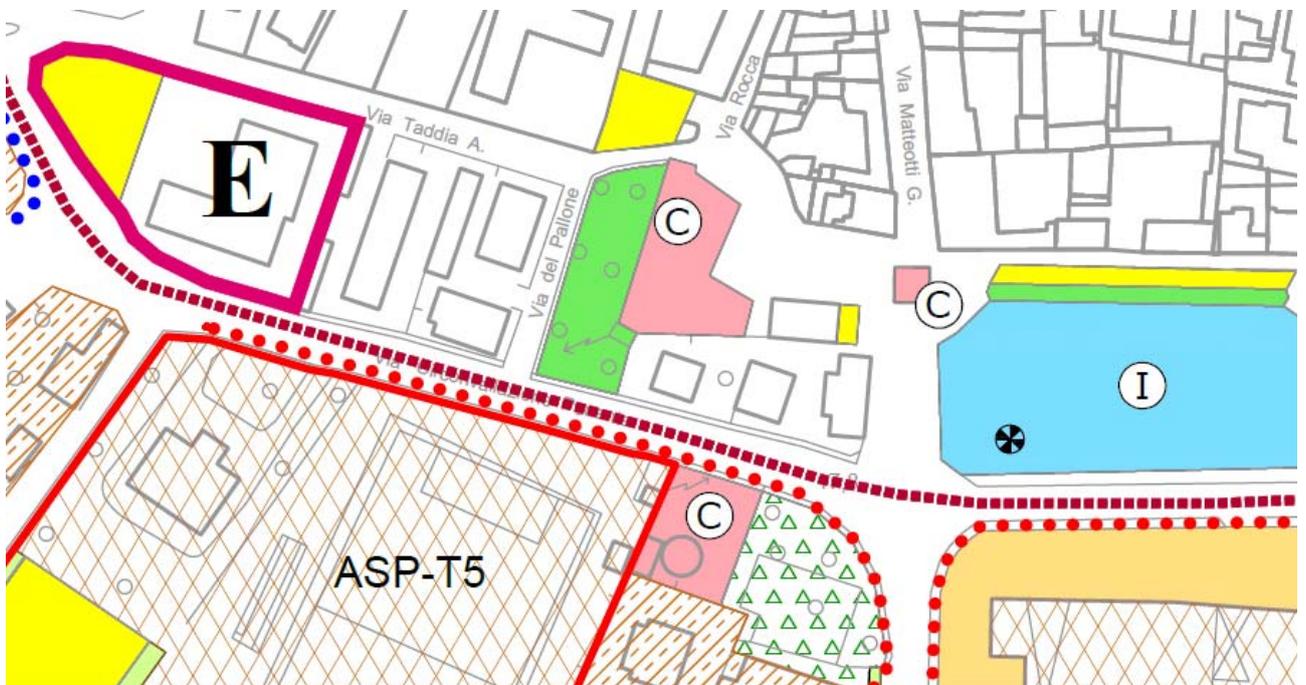
Viene modificata la Tav. n. 1, tavolette n. 53 e 54.

Stralci cartografici

Situazione vigente – Tav n. 1 – Tavoleta n. 53



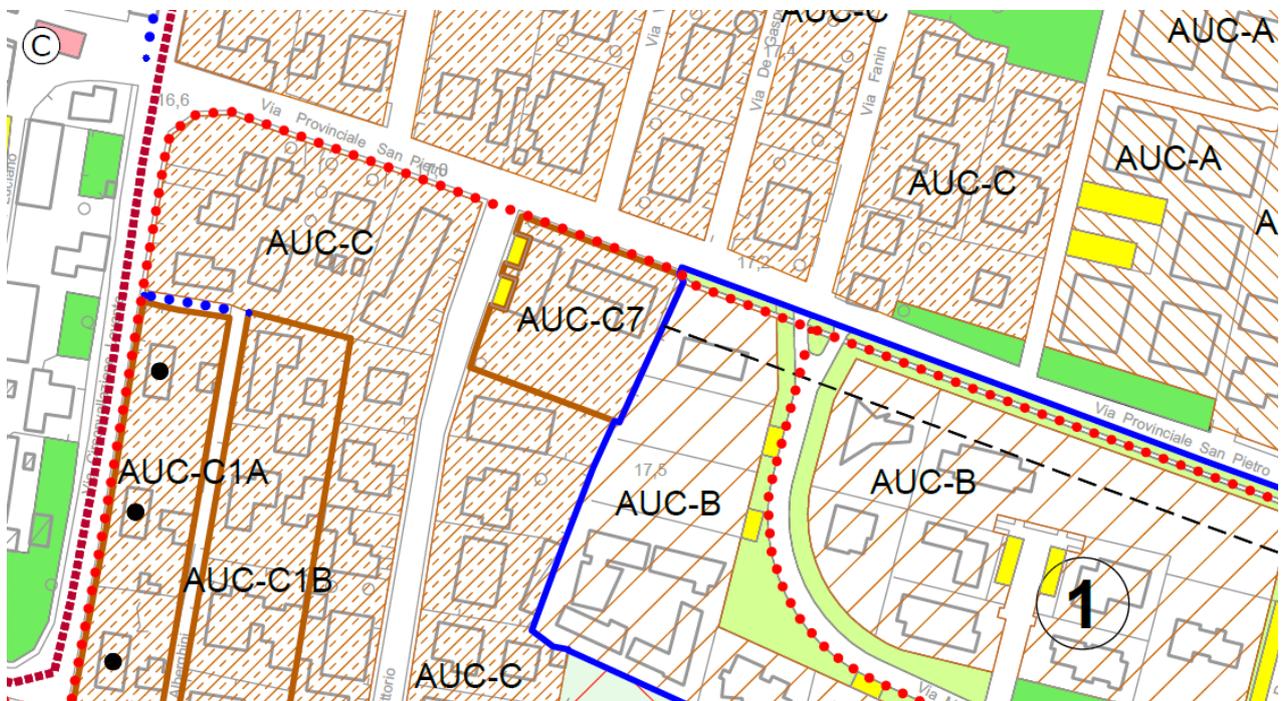
Proposta di variante – Tav n. 1 – Tavoleta n. 53



Situazione vigente – Tav n. 1 – Tavoleta n. 54



Proposta di variante – Tav n. 1 – Tavoleta n. 54



ARGOMENTO N. 3

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

All'interno del perimetro dell'ambito n. 1 di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani, (ANS-C) ubicato a nord dell'abitato di Pieve di Cento, è inclusa un'area, che di fatto risulta pertinenziale ad un insediamento residenziale esistente, classificato dal RUE come ambito urbano consolidato di maggiore qualità insediativa (AUC-A).

La proprietà dell'area rileva che tale inserimento, riguardante una minima superficie di terreno (mq 1.645 circa) e specificatamente individuata sotto il profilo catastale, si configuri come un mero errore materiale, che comporterebbe la partecipazione alla complessiva attuazione dell'ambito n. 1 per l'espansione residenziale prevista, mediante POC ed Accordi ex art. 18 LR 20/2000.

Con il presente argomento di variante, pertanto, si propone la rettifica dell'ambito consolidato AUC-A verso est e nord, ricomprendendovi l'area citata, secondo le risultanze catastali citate, ed in proseguimento del limite dell'ambito consolidato ubicato che si attesta su via Ariosto; ciò comporta, conseguentemente, lo stralcio della stessa area dall'ambito n. 1 citato.

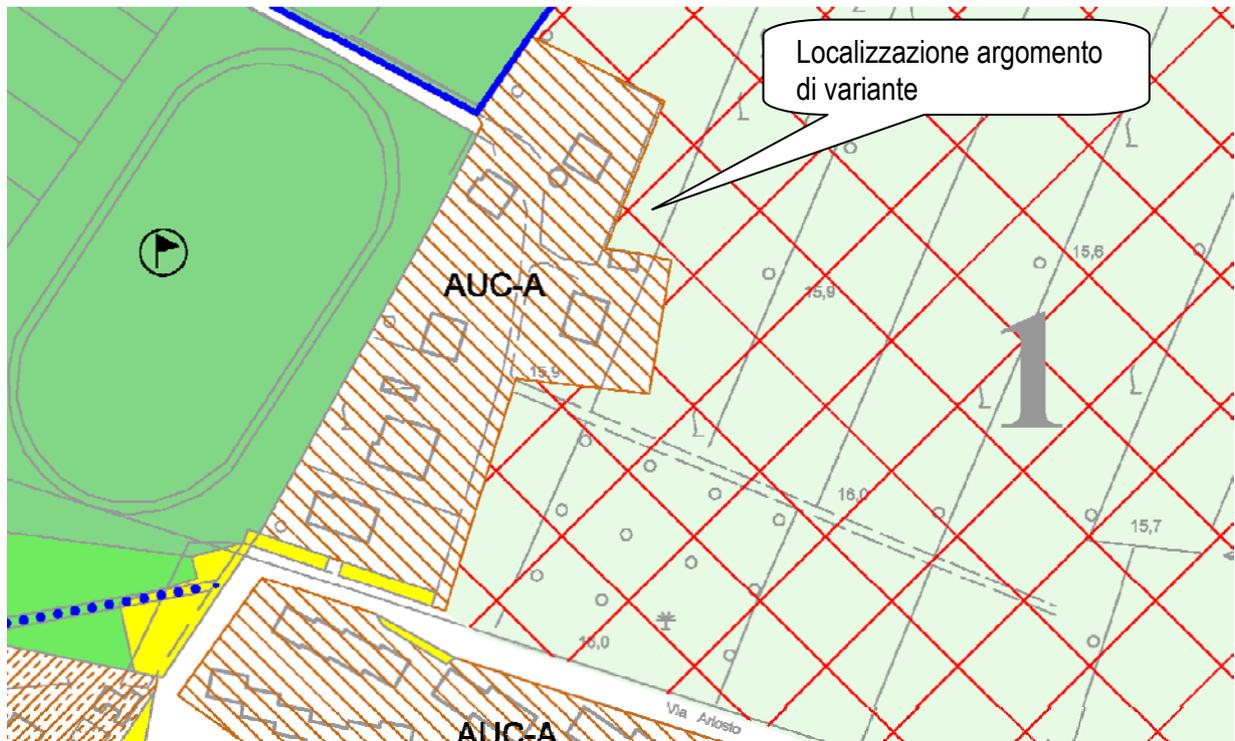
Tale modifica non comporta incremento della capacità edificatoria esistente, come stabilito dalla normativa dell'Ambito AUC-A di cui all'art. 23 delle norme del RUE

Proposta variante

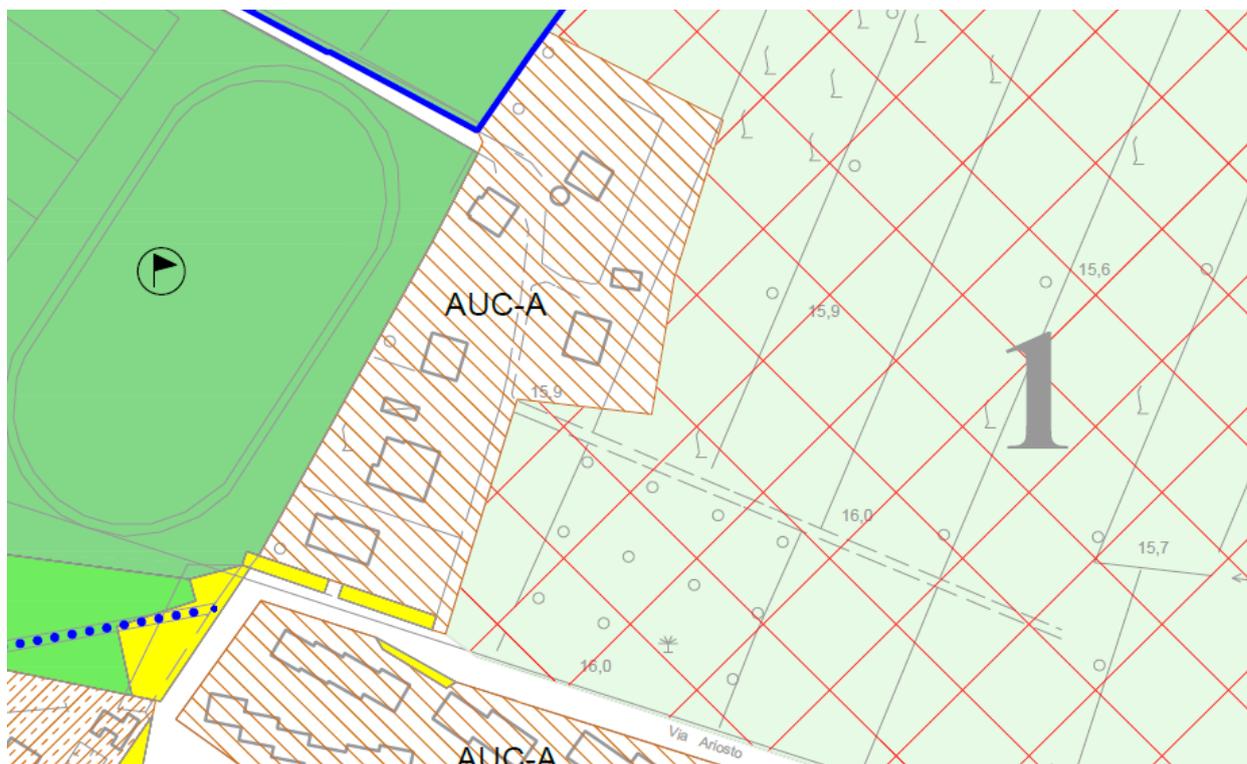
Trattasi di modifica esclusivamente cartografica, con adeguamento della Tav. n. 1, "*Disciplina del territorio urbano ed extraurbano*" tavoletta n. 49.

Stralci cartografici

Situazione vigente – C



Proposta di variante – Tav. 1 – Tavoletta n. 49



ARGOMENTO N. 4

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Concerne una possibilità di incremento edificatorio in un'area produttiva sita in via Galilei n. 8 e 10 classificata dal RUE come ambito ASP-C (*Ambiti produttivi comunali esistenti*), disciplinati dall'articolo 26 del RUE medesimo; l'area è distinta catastalmente al foglio 22, mappale 231, della superficie di mq 6.298.

Tale incremento viene proposto in regime di perequazione urbanistica, come già individuato nell'accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto dal privato e dal Comune in data 30/11/2017 prot. n. 0011121/2017.

L'incremento edificatorio dell'insediamento, consente di unire gli edifici produttivi esistenti con tettoie di collegamento al fine di razionalizzare e rendere maggiormente funzionale l'attività in essere, senza aumento dell'area edificabile esistente.

L'incremento richiesto è pari a mq 699,35.

Al solo scopo di completezza documentale, si riportano di seguito gli stalci del catasto terreni e della cartografia del RUE riguardanti l'area oggetto di variante.

Proposta variante

Viene inserita una specifica scheda normativa riguardante l'area di cui trattasi, con l'indicazione dell'incremento edificatorio previsto e il riferimento alle condizioni di perequazione urbanistica contenute nell'accordo ex articolo 18 della L.R. 20/2000.

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

1. Per quanto riguarda il “Sistema produttivo” negli elaborati grafici del RUE vengono riportati al solo scopo documentativo, anche gli “Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo – ASP-AN di cui all’Art. 26.4 del PSC (essi infatti sono attuabili tramite l’approvazione dai due Comuni interessati – Castello d’Argile e Pieve di Cento - di uno “Schema strutturale” relativo agli Ambiti n. 5 per Pieve di Cento e dall’Ambito n. 17 per Castello d’Argile); la progettazione unitaria deve garantire uno sviluppo coordinato ed unitario delle previsioni e delle mitigazioni necessarie per la sostenibilità dell’intervento, nonché l’individuazione dei comparti minimi di attuazione. Successivamente tali Ambiti saranno messi in attuazione completamente o per parti dai POC comunali dei due Comuni.

Art. 26 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): Descrizione dell’Ambito

1. Sul territorio comunale di Pieve di Cento sono presenti alcuni Ambiti produttivi di rilievo comunale localizzati nel Capoluogo a sud dell’abitato, a margine di via Bologna.
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all’Art. 26.1 delle NdA del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-C: ambiti produttivi comunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF= Ufe (Uf esistente) - <u>ampliamento una tantum per le aziende insediate</u> , pari al 30% della SU esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, previa presentazione da parte dell’ impresa, di un piano di sviluppo tecnico-produttivo; tale documentato deve essere presentato in forma diagrammatica e descrittiva, per illustrare i caratteri tecnico-progettuali dell’intervento richiesto, le modalità e i tempi di attuazione. Tale piano sarà accompagnato da un atto unilaterale d’obbligo nel quale l’impresa si impegna, nei confronti dell’Amministrazione Comunale, a realizzare quanto richiesto in modo conforme. In sede di redazione dell’atto saranno fissate le eventuali sanzioni per l’inadempienza di quanto sottoscritto. L’ampliamento una-tantum si applica solo una volta e non può essere concesso a chi, sulla base di strumenti urbanistici precedenti, ne abbia già usufruito. - <u>Nella porzione di ambito identificata catastalmente al F. 22, mappale 231, è consentito un incremento edificatorio della superficie utile lorda esistente alla data di adozione della variante al RUE n. 5/2017, pari a mq 700, alle condizioni ed obblighi perequativi contenuti dell’accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 sottoscritto in data 30/11/2017 prot. n. 0011121/2017.</u>

Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UP3, UE5/B, UE7 - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art.10 della l.r. 16/2004 utilizzando le unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE. - UA1 limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE
Parametri	=	<p>Standard e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - il Cambio d'Uso (CD) senza incremento di SU finalizzato agli USI UC14, UC15 e UC16 non è soggetto a verifica dello standard di parcheggio P1 e P3 - <u>altezza massima:</u> = m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. - <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) dotazione di verde permeabile (VP) = 10% del lotto <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. 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. 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

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> – <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 contermine 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; <p>Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--

ARGOMENTO N. 5

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Ai sensi dell'art. 17 quinquies della Legge 134/2012, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio viene inserito nel RUE l'obbligo, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, della dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica negli spazi a parcheggio coperto o scoperto e per i box auto.

Proposta variante

Viene inserito un articolo (10.13), in cui si prevede l'obbligo riportato nella norma di cui alla legge citata nella descrizione dell'argomento di variante

Stralcio normativo – Art. 10.13

Art. 10.13 – Ricarica veicoli elettrici

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

TABELLE DI RIFERIMENTO PER LA VERIFICA DEGLI STANDARD PER DOTAZIONI TERRITORIALI

Situazione vigente

TOTALE PIEVE DI CENTO

8.047 Abitanti al 31.12.2010 + Abitanti potenziali da RUE

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	24.140	35.182	4,37
Attrezzature civili	2,80	22.530	30.342	3,77
Attrezzature religiose	1,20	9.656	4.084	0,51
Verde pubblico	18,00	144.838	184.577	22,94
Parcheggi pubblici	5,00	40.233	34.128	4,24
TOTALE	30,00	241.396	288.314	35,83

Proposta di variante

TOTALE PIEVE DI CENTO

8.047 Abitanti al 31.12.2010 + Abitanti potenziali da RUE

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PROPOSTA PSC	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	24.140	35.182	4,37
Attrezzature civili	2,80	22.530	31.092	3,86
Attrezzature religiose	1,20	9.656	4.084	0,51
Verde pubblico	18,00	144.838	185.221	23,02
Parcheggi pubblici	5,00	40.233	34.128	4,24
TOTALE	30,00	241.396	289.707	36,00

Si evidenzia come con la presente variante vengono comunque rispettate, ed in minima parte aumentate le dotazioni territoriali nel rispetto degli standard previsti dalla legge regionale n. 20/2000.

ARGOMENTO N. 6

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Il Comune di Pieve di Cento ha apportato una variante al PSC in materia sismica, in regime di copianificazione con la Provincia di Bologna contestualmente alla variante al PTCP sulla stessa materia; tale variante è stata approvata con delibera Consiglio Provinciale n. 57 del 28 ottobre 2013.

A tal proposito si rende necessario, per dare completezza all'adeguamento normativo in materia sismica agli strumenti urbanistici del Comune (PSC e RUE), apportare una integrazione normativa al RUE con una nuova "Appendice 5", riguardante i criteri operativi per le indagini ed approfondimenti sismici di terzo livello.

Proposta variante

L'integrazione normativa viene di seguito riportata ed inserita in calce al TOMO I come appendice n. 5 denominata *"Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale"*.

APPENDICE N. 5

Criteria operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale

1. Finalità

1.1 La presente appendice al RUE ha lo scopo di fornire i criteri operativi fondamentali per gli approfondimenti sismici da espletarsi nel territorio di competenza amministrativa del Comune, ai sensi della DAL 112/2007 (Regione Emilia-Romagna). I criteri operativi descritti nei seguenti paragrafi, si fondano sugli esiti degli studi di pericolosità sismica elaborati per:

- il Piano Territoriale della Provincia di Bologna (si rimanda ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della *"Variante al PTCP in materia di riduzione del rischio sismico - Adeguamento alla LR 19/2008"*);
- il PSC elaborato in forma associata dai Comuni dell'Unione Reno Galliera (si rimanda ai contenuti descrittivi della *"Seconda integrazione alla Relazione Geologica"* e ai contenuti cartografici e normativi della successiva *"Variante in materia di rischio sismico: Tavola A – Pericolosità sismica – Tavola sopra comunale delle aree suscettibili di effetti locali"*);
- il PSC del Comune di Pieve di Cento (si rimanda ai contenuti descrittivi della *"Relazione Geologica – Microzonazione sismica"* e ai contenuti descrittivi, cartografici e normativi della *"Variante in materia di rischio sismico: Pericolosità e Microzonazione sismica"*).

1.2 Gli esiti emersi dagli studi sismici nel territorio dell'Unione e comunale, hanno evidenziato la necessità di ulteriori approfondimenti relativamente alla pericolosità sismica locale e in particolare sulle effettive condizioni di liquefabilità, sulla possibilità di cedimenti post sisma dei sedimenti alluvionali meno profondi poco coesivi. Gli effetti dei recenti terremoti emiliani (eventi del 20 e 29 maggio 2012), rappresentano una inequivocabile conferma della necessità di questi ulteriori approfondimenti sismici. La presente Appendice, può dunque contribuire ad agevolare e migliorare la programmazione delle future indagini che i Professionisti incaricati (Geologi e Progettisti) dovranno adeguatamente prevedere per affrontare le verifiche sismiche.

1.3 Occorre evidenziare che il Comune di Pieve di Cento, nell'intento di favorire una progressiva riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici e dei manufatti presenti nel proprio territorio amministrativo, ha inteso di assumere gli esiti degli studi di pericolosità sismica territoriale, anche ai fini del rilascio del permesso di costruire per "interventi diretti significativi". Ciò comporterà un'ulteriore e più concreta conseguenza applicativa degli studi citati, peraltro in coerenza con la normativa vigente nazionale di riferimento per le costruzioni (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC/2008). Per "interventi diretti significativi" si intendono: nuove costruzioni; ampliamenti superiori al 20% del volume; demolizioni e ricostruzioni; ristrutturazioni edilizie con demolizione e fedele ricostruzione, come già indicato nelle normative sismica del PSC.

1.4 Per gli aspetti sismici, le cartografie di riferimento alla scala comunale sono i seguenti documenti:

- *Tavola A – Pericolosità sismica - Tavola sopra comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:25.000)*: la cartografia aggiorna e rielabora su tutto il territorio dell'Unione gli esiti dello studio sismico preliminare e costituisce il riferimento della pericolosità sismica per il territorio esterno al perimetro urbanizzato/urbanizzabile;
- *Tavole 1 – Pericolosità sismica – Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali (scala 1:5.000)*: la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti degli approfondimenti di pericolosità sismica espletati per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del PTCP. La tavola 1, inoltre, perimetra le zone ove sono necessari gli ulteriori approfondimenti sismici di terzo livello;
- *Tavole 2 – Microzonazione Sismica semplificata (scala 1:5.000)* la cartografia aggiorna e rielabora cartograficamente per il territorio urbanizzato/urbanizzabile gli esiti dello studio di Microzonazione Sismica semplificata (secondo livello) espletato per il Piano Strutturale Comunale, in coerenza con la cartografia e normativa in materia di rischio sismico del PTCP.

1. I criteri operativi descritti nei successivi paragrafi si riferiscono ai seguenti interventi:

- pianificazione operativa e/o attuativa (POC e/o PUA);
- interventi diretti di competenza autorizzativa comunale.

2. I seguenti paragrafi forniscono i criteri di base per affrontare gli approfondimenti sismici, ovvero le verifiche quantitative della propensione alla liquefazione dei sedimenti granulari saturi e le verifiche quantitative dei possibili cedimenti post sisma nei sedimenti granulari e poco coesivi, basate sulla pericolosità sismica locale. In questo senso,

il paragrafo 2 spiega anche i requisiti minimi (in termini di magnitudo attesa) del “terremoto di riferimento”, da considerarsi come input nelle citate verifiche. La definizione di criteri "standard" applicabili a tutto il territorio comunale di interesse, ha lo scopo di limitare le frequenti discrepanze riscontrate negli studi sismici, che spesso si basano su approcci stocastici di valutazione della pericolosità sismica locale molto eterogenei.

2. Il terremoto di riferimento per le verifiche quantitative della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma

2.1 I sismi attesi nell'area di studio, con magnitudo tali da innescare effetti di liquefazione, hanno epicentri nell'Appennino Bolognese oppure risultano imputabili alle strutture sepolte del ferrarese. Occorre dunque utilizzare la magnitudo di riferimento del territorio comunale in questione per le verifiche quantitative di liquefazione e dei cedimenti post sisma. La magnitudo di riferimento è desunta dalla Macrozonazione Sismogenetica più aggiornata del territorio nazionale, a cura dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV), e conosciuta con la sigla <<ZS9>> (2004). In particolare, ci si riferisce alle sorgenti sismogenetiche note, contenute nel database più aggiornato e disponibile: DISS 3.1 (figura 1).

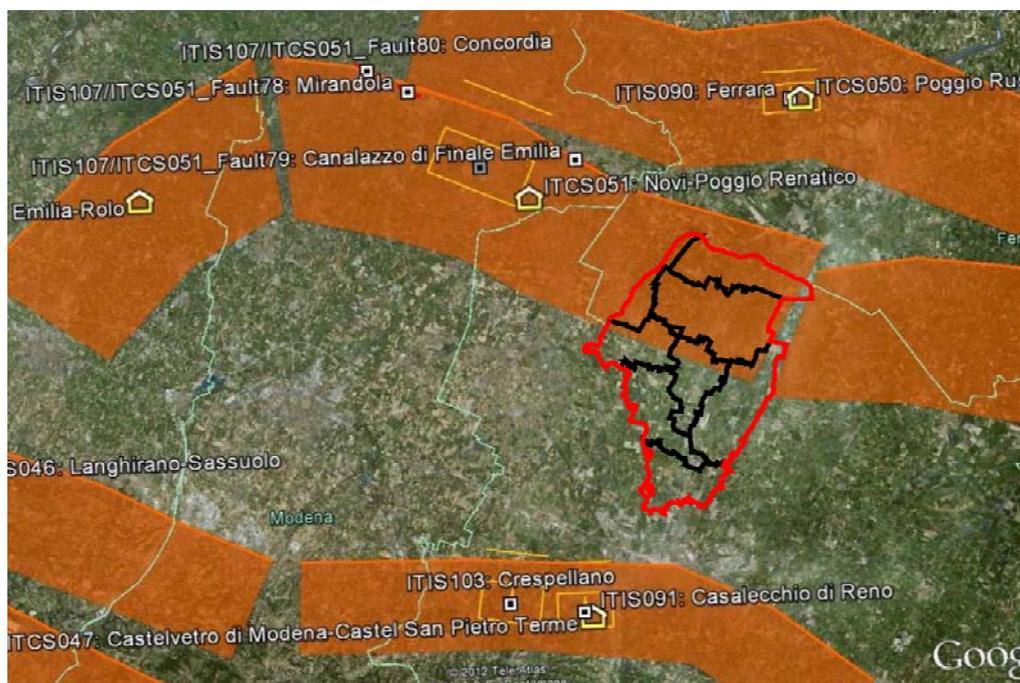


Figura 1 – Territorio dell'Unione Reno-Galliera e distribuzione delle sorgenti sismogenetiche contenute in DISS 3.1 (foto aerea: Google Earth). Le sigle ITCS corrispondono alle “zone” mentre le sigle ITIS corrispondono a “sorgenti” sismogenetiche della banca dati DISS (v. 3.1)

2.2 Il territorio complessivo dell'Unione Reno-Galliera ricade nell'ampia "zona 912", della Zonazione sismogenetica ZS9. Questa zona-sorgente, parallela rispetto all'asse della catena appenninica, è caratterizzata da una sismicità correlabile al fronte compressivo sepolto e più avanzato della struttura appenninica. A tale zona viene attribuita una magnitudo massima $M = 6,14$.

2.3 La Banca Dati DISS v.3.1 riporta più nel dettaglio:

- la zona sismogenetica ITCS051 "Novi-Poggio Renatico" (figura 1), che interessa i Comuni più settentrionali dell'Unione Reno - Galliera (Galliera; Pieve di Cento; San Pietro in Casale; Castello d'Argile; San Giorgio di Piano e Bentivoglio) con magnitudo massima attribuita pari a $M_w = 5,9$;
- i Comuni più meridionali dell'Unione Reno – Galliera (Argelato e Castel Maggiore) ricadono invece esternamente a zone sismogenetiche note: in sintesi, sono compresi tra la zona sismogenetica ITCS051 a nord e la zona ITCS047 "Castelvetro di Modena-Castel San Pietro Terme", che interessa più a sud il territorio bolognese appenninico e pedeappenninico (a quest'ultima è attribuita una magnitudo $M_w = 5,6$);

2.4 La magnitudo di riferimento, da assumere per le verifiche quantitative di liquefacibilità e dei cedimenti post sisma, deve tenere conto del potenziale sismogenetico locale delle zone desunte dalla Banca Dati DISS v.3.1 (par. 2.3). Considerando le ineludibili approssimazioni dei metodi stocastici di valutazione della pericolosità sismica di base, le verifiche più speditive della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma dovranno prevedere una magnitudo di

riferimento che per il Comune di Pieve di Cento risulta pari a $M_w \geq 5,9$, da assumersi senza considerare nei calcoli ulteriori relazioni di attenuazione e/o disaggregazione dei dati. Occorre tuttavia rammentare che la magnitudo di riferimento sopra indicata è da considerarsi fondamentale per le analisi di pericolosità "free field", in particolare per le finalità conoscitive di pianificazione e/o per l'attribuzione della "categoria di sottosuolo" (vedi NTC vigenti). Per gli interventi diretti, la magnitudo "di progetto" potrà risultare differente rispetto a quella di riferimento sopra definita, in funzione delle caratteristiche prestazionali dei manufatti da costruire e/o degli obiettivi di sicurezza definiti dal Progettista e dunque della probabilità di superamento dello stato limite considerato nel periodo di riferimento del manufatto. Per le analisi relative a progetti di particolare impegno e per manufatti di rilevanza "strategica", è consigliabile riferirsi a quanto indicato nelle Linee Guida del gruppo di lavoro MS 2008, ovvero assumere la magnitudo attribuita dalla zonazione sismogenica ZS9 e cioè $M_w = 6,14$:

3. Liquefazione dei sedimenti e cedimenti post sisma: aspetti generali

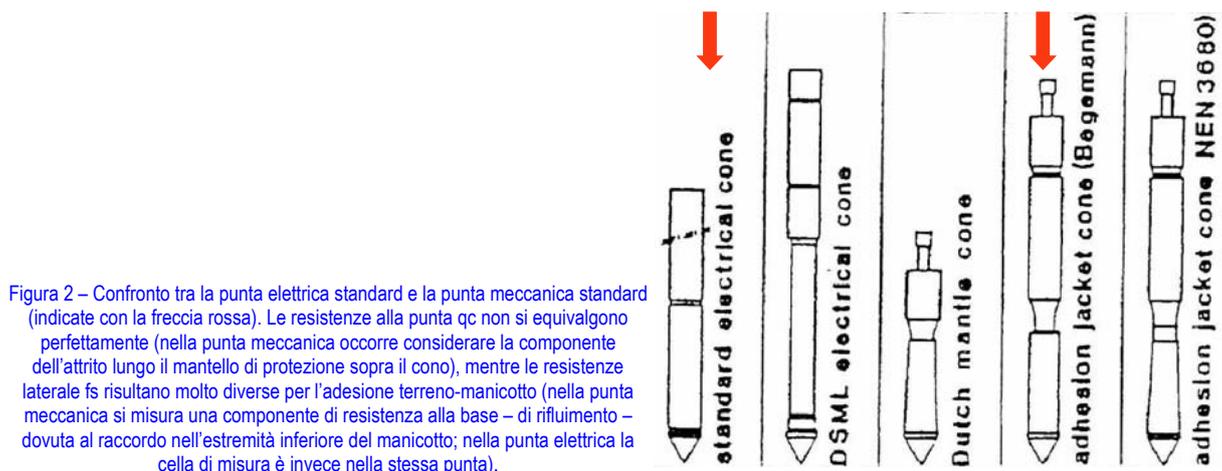
- 3.1 La suscettibilità alla liquefazione dei sedimenti rappresenta un effetto molto importante da valutare nelle analisi di pericolosità sismica, anche a piccola scala e in particolare nella pianura alluvionale dove si ha la maggiore concentrazione dell'urbanizzato, sia storico che di previsione. Per liquefazione si intende l'annullamento della resistenza al taglio nei terreni granulari saturi a seguito delle sollecitazioni di taglio cicliche di un sisma: il sedimento può raggiungere una condizione di fluidità pari a quella di un liquido viscoso.
- 3.2 Il meccanismo di liquefazione è governato da molti fattori e tra questi: caratteristiche dell'impulso sismico; magnitudo $M > 5,0$; densità relativa $DR < 50-60\%$; pressioni di confinamento (non sono riportati casi in letteratura di liquefazione in strati granulari profondi oltre 15-20 metri); fuso granulometrico e sensibilità della componente argillosa; falda superficiale. Si può inoltre affermare che le modalità di stima della liquefazione del sedimento sono generalmente dettate dalla relazione tra profondità e potenza dello strato.
- 3.3 In condizioni di sisma, vi possono anche essere effetti di "riordino" dei sedimenti, con possibilità di cedimenti significativi e che possono coinvolgere sia i depositi granulari poco addensati e recenti (olocenici), sia i sedimenti fini poco coesivi. Nell'ultimo decennio sono state elaborate procedure di stima delle potenziali deformazioni post sisma anche nei sedimenti fini (limi e argille a comportamento "non drenato") provocate da perdite di resistenza. Quest'ultimo fenomeno è noto con il termine "cyclic softening" (Idriss & Boulanger, 2004-2007-2008).
- 3.4 La possibilità di ottenere informazioni sulla effettiva propensione alla liquefazione di un intervallo sedimentario e la loro attendibilità, risulta fortemente condizionata dall'attrezzatura adottata per effettuare le indagini: in questo senso è indispensabile adottare strumenti d'indagine standard, dotati del massimo grado di definizione, di precisione e di comparazione tra le misure ottenute. La propensione alla liquefazione e a cedimenti indotti da sisma, si possono valutare sulla base di prove penetrometriche statiche e/o dinamiche: CPTU; CPTE; SCPT; CPT; SPT. Il vantaggio dell'uso delle penetrometrie, in particolare di quelle statiche, è ovviamente legato alla relativa economicità e, soprattutto, alla possibilità di avere profili continui con la profondità e di avere informazioni dettagliate anche sulla stratigrafia. È così possibile una prima ricostruzione delle strutture sepolte granulari e delle relative tessiture, eventualmente presenti nell'area di studio: l'esito tessiturale è una fondamentale informazione per una prima valutazione del potenziale di liquefacibilità e per la preliminare caratterizzazione meccanica dei sedimenti.
- 3.5 Le prove penetrometriche CPTE/CPTU consentono di espletare analisi quantitative, sufficientemente raffinate, della liquefacibilità dei sedimenti attraversati sulla base della nota stima del coefficiente di sicurezza $F_s = CRR/CSR$, ovvero del rapporto tra la resistenza tangenziale alla liquefazione del sedimento (Cyclic Resistance Ratio – CRR) e la tensione tangenziale ciclica (Cyclic Stress Ratio – CSR). Tra le principali relazioni di calcolo del F_s si possono rammentare quelle di Idriss & Boulanger (2004; 2007-2008), Robertson & Wride (1998). Si segnala, inoltre, che il metodo di Robertson & Wride (1998) è stato recentemente aggiornato dallo stesso Robertson (2009; 2010)¹ per la valutazione della liquefazione e delle condizioni di "cyclic softening" dei sedimenti poco coesivi, sulla base dei concetti descritti da Boulanger & Idriss (2004; 2007), verificati da casi storici recenti (terremoti di Loma Prieta, Chi-Chi, Kocaeli). L'Approccio originale di Robertson & Wride è stato dunque esteso per includere anche i terreni argillosi poco coesivi e a comportamento simile a quelli argillosi ("clay-like-soil").

È inoltre possibile applicare ai metodi di calcolo del fattore di sicurezza F_s un indice rappresentativo del rischio di liquefazione (Iwasaki et. Al., 1978; Iwasaki 1982) definito come "Indice del Potenziale di Liquefazione" e calcolato fino alla profondità di 20 metri.

¹ P.K. Robertson, 2009. "Performance based earthquake design using the CPT", Keynote Lecture, International Conference on Performance-based Design in Earthquake Geotechnical Engineering - from case history to practice, ISTokyo, June 2009.

Robertson, P.K. and Lisheng, S., 2010, "Estimation of seismic compression in dry soils using the CPT" FIFTH INTERNATIONAL CONFERENCE ON RECENT ADVANCES IN GEOTECHNICAL EARTHQUAKE ENGINEERING AND SOIL DYNAMICS, Symposium in honor of professor I. M. Idriss, San Diego, CA.

3.6 Occorre specificare che per le verifiche quantitative della liquefazione basate sul coefficiente di sicurezza $F_s = CRR/CSR$ da penetrometrie, non è corretto basarsi su esiti di prove statiche a punta meccanica CPT, ma devono essere utilizzati dati da prove CPTE/CPTU. Le prove CPT sono state considerate "standard" dall'ASTM americana al pari di quella con puntale elettrico (CPTE), ma ben distinte come caratteristiche di prova e attrezzatura. Occorre segnalare che la commissione internazionale ISSMFE ha definito standard solamente la punta elettrica, mentre le raccomandazioni² di riferimento italiane AGI (pubblicate nel 1977) considerano entrambe le prove, peraltro senza definire quale delle due prove sia standard. Ciò ha creato, soprattutto nel nostro Paese, confusione riguardo le procedure di stima dei parametri meccanici e riguardo le procedure di verifica della liquefacibilità, considerando impropriamente le prove CPT al pari di quelle CPTE/CPTU. Ne consegue che gli esiti e le interpretazioni derivate da prove CPT possono risultare non attendibili. Ciò è da imputare soprattutto alla differente geometria delle due punte (figura 2): i valori misurati non si equivalgono perfettamente per quanto riguarda la resistenza della punta e differiscono sensibilmente negli esiti di resistenza laterale per l'adesione terreno-manicotto in funzione delle tessiture sedimentarie attraversate.



4. Liquefazione dei sedimenti e cedimenti post sisma: criteri operativi per interventi di pianificazione (POC e/o PUA)

4.1 Per gli ambiti di PSC interessati da successivi strumenti di pianificazione operativa e/o attuativa e che ricadono in aree suscettibili di liquefazione e/o cedimenti post sisma (vedi "Tavola 1 - Pericolosità sismica - Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali" alla scala 1:5.000), sono richiesti approfondimenti di terzo livello intese come verifiche quantitative della liquefacibilità, dei cedimenti post sisma e della modellazione numerica della risposta sismica locale, in coerenza con i contenuti della DAL n.112/2007.

4.2 Le analisi di quantificazione della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma potranno espletarsi secondo un primo approccio speditivo, basato sugli esiti di prove penetrometriche statiche elettriche (CPTE) spinte fino a 20 metri di profondità, meglio se con piezocono (CPTU). Gli esiti delle prove consentiranno la stima del citato rapporto CRR/CSR e la stima dell'Indice del "Potenziale di Liquefazione". Per le verifiche si dovranno utilizzare i seguenti parametri sismici di riferimento:

- il terremoto di progetto quantificato in termini di magnitudo, come descritto più ampiamente nel par. 2 di questa Appendice;
- l'accelerazione massima orizzontale al suolo (a_{max} suolo) definita dagli esiti dello studio di MZS. La a_{max} al suolo è calcolata sulla base della a_{ref} attribuita al Comune dalla DAL 112/2007 (vedi tabella 1), moltiplicata per il Fattore di Amplificazione FA (Pga) che caratterizza l'area di interesse; FA (Pga) è ricavato dalla microzonazione sismica di secondo livello così come individuato sulla "Tavola 2 - Microzonazione Sismica semplificata" alla scala 1:5.000 del Comune. Il FA (Pga) deve essere anche ricavato dagli esiti della modellazione numerica di risposta sismica locale ai sensi della DAL 112/2007: in tal caso sarà cura del Professionista scegliere l'esito di FA più veritiero per l'area studiata, peraltro consigliando in questa sede di utilizzare il dato più cautelativo. Occorre inoltre evidenziare che la a_{max} al suolo è un indicatore della "pericolosità di base" di un sito, determinata dalla normativa di riferimento vigente (nel nostro caso: DAL 112/2007) ed è presumibile che tale valore possa essere soggetto a variazioni in funzione di possibili aggiornamenti della pericolosità sismica a scala nazionale e/o regionale.

² Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche (AGI, 1977).

COMUNI	a _{ref} ATTRIBUITA AL COMUNE (DAL 112/2007)
Castel Maggiore	0,166g
Argelato Bentivoglio San Giorgio di Piano	0,161g
Castello d'Argile Pieve di Cento San Pietro in Casale	0,158g
Galliera	0,156g

Tabella 1 - Valori di a_{ref} per i Comuni dell'Unione Reno-Galliera (attribuiti dalla DAL 112/2007)

4.3 Qualora gli esiti speditivi ricavati dalle prove CPTe/CPTU riscontrassero intervalli liquefacibili e/o cedimenti post sisma significativi, con effetti non trascurabili in superficie o alle quote di incastro delle possibili fondazioni di progetto, si potrà procedere con ulteriori verifiche più approfondite, quali:

- prelievo di campioni di sedimenti negli intervalli più critici interessati da potenziale liquefazione, per effettuare specifiche prove geotecniche di laboratorio (es. prove triassiali cicliche) necessarie per la valutazione delle resistenze alla liquefazione (CRR) dello strato/intervallo in questione;
- prelievo di campioni di sedimenti fini a bassa coesione, negli intervalli interessati da potenziale perdite di resistenza ("cyclic softening") e da cedimenti, per effettuare specifiche analisi di laboratorio (contenuto d'acqua; limiti di Atterberg; prove di taglio in condizioni non drenate; prove edometriche, ecc.).

4.4 L'accertamento della propensione alla liquefazione/addensamento e/o l'accertamento di cedimenti post sisma significativi in condizioni "free field" (obbiettivo fondamentale delle analisi di terzo livello, affrontate nelle fasi di pianificazione comunale), impone che per le aree interessate da tali effetti, ogni eventuale intervento edificatorio sia valutato sulla base di ulteriori indagini e analisi da espletarsi nelle successive fasi di progettazione. Tali indagini e analisi, dovranno infatti consentire la valutazione dell'ammissibilità della nuova edificazione in termini di interazione terreno-fondazioni, sulla base degli aspetti progettuali e delle caratteristiche prestazionali dei futuri manufatti, così come definiscono le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC/2008) vigenti.

5. Liquefazione dei sedimenti e cedimenti post sisma: criteri operativi per gli interventi diretti

5.1 I riferimenti normativi per gli interventi diretti sono dettati dal vigente Decreto Ministeriale recante le "Norme Tecniche per le Costruzioni" (NTC/2008) e dalle relative Istruzioni Applicative: le NTC/2008 raccolgono in forma unitaria le norme che disciplinano la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni al fine di garantire, per stabiliti livelli di sicurezza, la pubblica incolumità. A tal fine, le NTC/2008 forniscono le indicazioni inerenti le procedure di calcolo, le procedure di verifica delle strutture, le regole di progettazione ed esecuzione in funzione del criterio prestazionale.

5.2 L'azione sismica da valutare ai sensi delle vigenti NTC/2008 non si riferisce più a una zona territorialmente coincidente con il territorio amministrativo e ad un'unica forma spettrale (vedi DAL 112/2007, di riferimento per le fasi progettuali di pianificazione), con un tempo di ritorno (TR) del sisma prefissato e uguale per tutte le costruzioni, ma si riferisce ora al contesto "sito specifico" e alle caratteristiche prestazionali delle costruzioni interessate. L'azione sismica ai sensi delle NTC/2008 viene dunque valutata sulla base della "risposta sismica locale", ossia considerando gli effetti stratigrafici e topografici del sito. Gli effetti della risposta sismica locale possono essere valutati con metodi semplificati oppure eseguendo specifiche analisi di approfondimento. Peraltro, le NTC/2008 vigenti impongono che gli approfondimenti della risposta sismica locale siano d'obbligo per particolari condizioni di sottosuolo, che nell'ambito di pianura alluvionale possono essere riconducibili a:

- <<depositi di terreni caratterizzati da valori di $V_{s30} < 100$ m/s (oppure $10 < c_{u30} < 20$ kPa) che includono uno strato di almeno 8 m di terreni a grana fina di bassa consistenza, oppure che includono almeno 3 m di torba o di argille altamente organiche (categoria di sottosuolo "S1")>>;
- <<depositi di terreni suscettibili di liquefazione, di argille sensitive o qualsiasi altra categoria di sottosuolo non classificabile nei tipi precedenti (categoria di sottosuolo "S2")>>.

5.3 Le NTC 2008 impongono per sottosuoli riconducibili alle categorie speciali "S1" e "S2", la predisposizione di specifiche analisi per la definizione delle azioni sismiche, elaborando modelli numerici di risposta sismica locale mediante l'uso di accelerogrammi le cui caratteristiche sono dettate dalle Norme Tecniche a cui si rimanda.

5.4 I Comuni di Pieve di Cento, nell'intento di favorire una progressiva riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici e dei manufatti presenti nel proprio territorio amministrativo, assume come riferimento, ai fini del rilascio del permesso di costruzione degli "interventi diretti significativi" (riportati nel par. 1.3), gli esiti degli studi di pericolosità sismica elaborati alla scala territoriale comunale e sovra comunale e in particolare si dovranno considerare le seguenti cartografie:

- Tavola 1 - "Pericolosità sismica - Tavola comunale delle aree suscettibili di effetti locali" alla scala 1:5.000 (riferimento per le aree urbanizzate e urbanizzabili del Comune);
- Tavola A – Pericolosità sismica – Tavola sovra comunale delle aree suscettibili di effetti locali alla scala 1:25.000 (riferimento per tutte le altre aree comunali non interessate dagli approfondimenti sismici riportati nella Tavola 1).

5.5 Per interventi diretti significativi, ricadenti nelle seguenti aree omogenee:

- Tavola 1 → <<III - liquefazione poco probabile>> oppure <<L1 - liquefazione potenziale da verificare>>
- Tavola A → <<L1 - Sabbie prevalenti potenziali>> e/o <<Aree caratterizzate da propensione alla liquefazione/addensamento>>

si devono prevedere indagini geognostiche finalizzate all'accertamento o meno della propensione alla liquefazione/addensamento e a cedimenti post sisma, sulla base delle caratteristiche tessiture e geotecniche riscontrate nei sedimenti investigati. In tal senso, si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche (CPT), meglio se con puntale elettrico e con piezocono (CPTE/CPTU) da spingersi fino a 20 metri di profondità, in numero adeguato all'impegno progettuale del manufatto previsto, all'ampiezza dell'area di progetto e alla sua complessità geologica (in coerenza con le già citate raccomandazioni AGI, 1977). Gli esiti di queste indagini comporteranno o meno l'inserimento dell'area di intervento nelle categorie speciali di sottosuolo riportate nelle NTC/2008 (S1; S2) e, conseguentemente, di procedere con approfondimenti sismici secondo quanto indicato anche nei successivi paragrafi.

5.6 Per interventi diretti significativi, ricadenti nelle seguenti aree omogenee già interessate da analisi di approfondimento sismico (Piano Strutturale alla scala comunale) riportate nelle Tavola 1:

<<II - Possibilità di liquefazione con cedimenti, tessiture e spessore da controllare>>

sono richiesti approfondimenti in termini di verifiche quantitative della liquefacibilità, dei cedimenti post sisma e della risposta sismica (con modellazione numerica). Tutto ciò in coerenza con i contenuti delle citate Norme Tecniche per le Costruzioni, in quanto tali aree omogenee sono da considerarsi ineludibilmente attribuibili alle categorie di sottosuolo classificabili come "S1" oppure "S2".

In queste aree, si potranno eseguire prove penetrometriche statiche elettriche (CPTE) spinte fino a 20 metri di profondità, meglio se con piezocono (CPTU), per espletare le analisi più speditive, con prove penetrometriche, come già indicato nei precedenti par. 3.4, 3.5 e 3.6. Il numero delle prove CPTE/CPTU dovrà risultare commisurato all'impegno progettuale del manufatto previsto, all'ampiezza dell'area di progetto e alla sua complessità geologica. Gli esiti delle prove CPTE/CPTU consentiranno la stima del citato rapporto $FS=CRR/CSR$ e la stima dell'Indice del "Potenziale di Liquefazione" (par. 3.5). Per le verifiche si dovranno utilizzare i seguenti parametri sismici di riferimento:

- il terremoto di progetto quantificato in termini di magnitudo. In tal senso, nelle NTC/2008 non vi sono specifici riferimenti e per la sua stima si rimanda a quanto già riportato nell'art. 2.4. Occorre precisare che tutti i metodi di calcolo del rapporto $FS=CRR/CSR$ si basano su relazioni empiriche con magnitudo di riferimento pari a $M=7,5$: per questo motivo, occorrerà applicare un fattore di correzione per la magnitudo del sito in analisi (MSF), raccomandando l'utilizzo dell'approccio NCEER³ valido per terremoti di $M \leq 7,5$ (figura 3);

³ National Center for Earthquake Engineering Research.

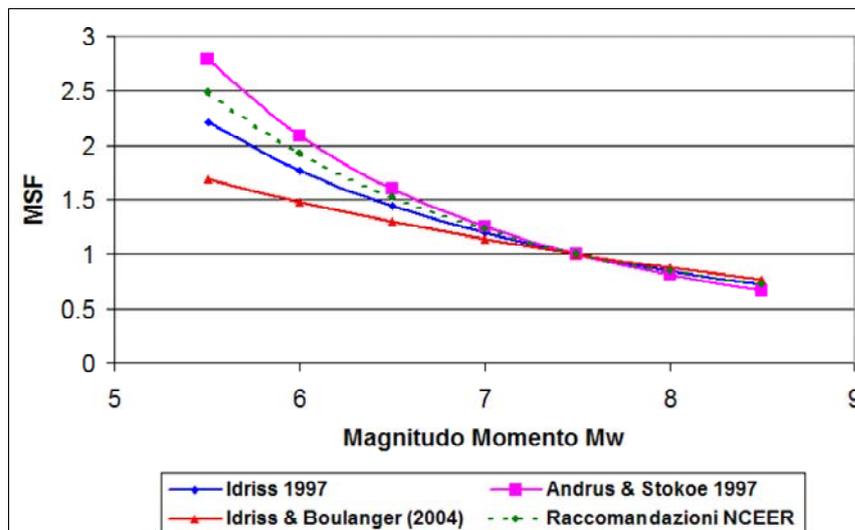


Figura 3 – Fattore di scala per la magnitudo (MSF) secondo vari Autori

- l'accelerazione massima orizzontale al suolo (a_{max}) ricavata dall'analisi accurata di risposta sismica locale mediante accelerogrammi di progetto, correttamente commisurati alla pericolosità sismica del sito, alla strategia di progettazione e al grado di protezione definiti dal Progettista (vedi anche l'art. 2.4). In questo senso, si rammenta che la l'amplificazione stratigrafica è intesa come rapporto dell' a_{max} suolo rispetto all' a_{ref} (accelerazione tangenziale sismica nel bedrock "rigido" di riferimento) e che anche la a_{ref} è da definirsi in funzione della probabilità di superamento dello stato limite SLV nel periodo di riferimento del manufatto (10% o ulteriormente ridotto in funzione degli obiettivi di sicurezza)
- 5.7 Se le prove CPTE/CPTU riscontrassero intervalli liquefacibili e/o cedimenti post sisma significativi, con effetti non trascurabili in superficie e/o alle quote di incastro delle possibili fondazioni di progetto, si potrà procedere a verifiche più approfondite, e in particolare:
- prelievo di campioni di sedimenti negli intervalli più critici interessati da potenziale liquefazione e/o deformazioni (cedimenti), per effettuare specifiche prove geotecniche di laboratorio (es. prove triassiali cicliche), necessarie per la valutazione delle resistenze cicliche alla liquefazione (CRR) dello strato in questione;
 - prelievo di campioni di sedimenti fini a bassa coesione, negli intervalli interessati da potenziale perdite di resistenza ("cyclic softening") e deformazioni (cedimenti), per effettuare specifiche analisi di laboratorio (contenuto d'acqua; limiti di Atterberg; prove di taglio in condizioni non drenate, prove edometriche, ecc.).
- 5.8 L'accertamento della propensione alla liquefazione/addensamento e/o l'accertamento di cedimenti post sisma significativi in condizioni "free field", impone verifiche più accurate che tengano conto delle caratteristiche progettuali da prevedere (tipologia, geometria e quote di incastro delle fondazioni; sovrappressioni; ecc.) In particolare, tali analisi dovranno consentire la valutazione dell'ammissibilità della nuova edificazione in termini di interazione terreno-fondazioni, sulla base degli aspetti progettuali e delle caratteristiche prestazionali dei futuri manufatti, in coerenza con le NTC vigenti.

ARGOMENTO N. 7

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Riguarda vari sottoargomenti che incidono nella parte di carattere meramente urbanistica del RUE, per le quali si prevedono allineamenti e coordinamenti delle norme, secondo i punti di seguito indicati:

- 7.a)** Il recepimento delle nuove pratiche di coltivazione, che utilizzano anche substrati diversi dal terreno (i substrati colturali sono materiali diversi dal suolo, costituiti da uno o più componenti, che possono essere di origine organica, inorganica, destinati allo sviluppo di un ciclo biologico), rende superata la distinzione fra i due tipi di serre attualmente definite nel RUE.

Infatti la differenza sostanziale fra le due definizioni vigenti, art. 2.5.7 – "Serra aziendale" e 2.5.8 – "Serra di tipo di industriale", riguarda principalmente l'utilizzo del terreno agricolo quale substrato per la coltivazione.

Pertanto, nella normativa, si cassano gli artt. 2.5.7 e 2.5.8 e si integra l'art. 2.5.9 "Serra fissa" con la definizione nel senso sopra richiamato, ovvero:

art. 2.5.9 "Serra fissa"

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

Tale variazione recepisce anche le linee programmatiche del D.Lgs. n. 228/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della Legge 5 marzo 2001, n. 57", in cui all'art. 1 viene ridefinito l'art. 2135 del Codice Civile con il seguente testo *"E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.*

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

La costruzione di serre fisse in zona agricola rimane consentita esclusivamente a coltivatori diretti, Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e aziende agricole e subordinata alla preventiva approvazione dei Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 16.1 e seguenti del RUE.

Stralcio normativo

Art. 2.5 – Definizioni per interventi in zona agricola

... *omissis*...

Art. 2.5.7 ~~Serra aziendale~~ (cassato)

~~1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili (serre fisse), con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante riculti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".~~

Art. 2.5.8 ~~Serra di tipo industriale~~ (cassato)

~~1. Si intende la costruzione nella quale le coltivazioni specializzate praticate (ortaggi, fiori, ecc.) non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie. Tali edifici vanno realizzati nelle zone produttive e comunque in ambiti appositamente individuati.~~

Art. 2.5.9 Serra fissa (cassato)

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

Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

... *omissis*...

Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

... *omissis*...

UE5 - Coltivazioni in serre **fisse**

Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche.

~~UE5/A Attività di coltivazione di tipo aziendale (connessa all'azienda agricola) svolta in serre fisse nelle quali il terreno sottostante risulta in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali"~~

~~UE5/B Attività di coltivazione di tipo industriale (non connessa all'azienda agricola), svolta a carattere industriale, nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie.~~

Art. 30 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

... *omissis*...

Voce d) costruzione di serre fisse ~~aziendali~~ (per gli IAP e coltivatori diretti)

La costruzione di serre fisse in zona agricola è consentita esclusivamente a coltivatori diretti, Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e aziende agricole e subordinata alla preventiva approvazione dei Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 16.1 e seguenti del RUE.

1. Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, sono prescritte le seguenti condizioni:

- che l'azienda sia dotata di una SAU di almeno 3 ha

2. L'intervento di NC è ammesso previa approvazione di un PRA. Solamente Quando l'azienda agricola di riferimento è compresa nell'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola interessata dalla "zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale", il PRA dovrà contenere un approfondimento di tipo ambientale per la verifica del rispetto delle finalità espresse al comma 2 dell'Art. 7.4 del PTCP, nonché la verifica di congruità ai successivi commi 4 e 5 del medesimo articolo.

Interventi ammessi:

1) MO, MS, RE, D, RI

- Per le serre esistenti alla data di adozione del RUE in aziende inferiori a 3 ha di SAU:

SU di previsione = SU esistente

- Per le serre esistenti alla data di adozione del RUE in aziende superiori a 3 ha di SAU:

SU di previsione = SU esistente + D, RI, AM da definire nel PRA

2) NC in aziende superiori a 3 ha di SAU, nel rispetto della seguente prescrizione:

- Superficie edificabile = da definire con il PRA

Ciascuna realizzazione è subordinata ad una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) prevedendo, in particolare, l'obbligo di dismissione al termine del ciclo produttivo, con fornitura di adeguate garanzie finanziarie, e specificando altresì la durata e l'eventuale possibilità di rinnovo.

e) costruzione di serre industriali (per qualsiasi soggetto)

~~La costruzione di Le serre fisse in zona agricola qualora non riguardino è consentita esclusivamente a coltivatori diretti, imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e aziende agricole è subordinata ai seguenti parametri: alla preventiva approvazione dei Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PPA) di cui all'art. 16.1 e seguenti del RUE.~~

~~1. Per gli interventi MO, MS, RE, AM, D, RI, sono prescritte le seguenti condizioni:~~

~~— che tali impianti siano esistenti data di adozione del RUE;~~

~~**Interventi ammessi:**~~

~~1) MO, MS, RE~~

~~2) AM, D, RI con i seguenti indici massimi: $U_f = 0,50 \text{ mq/mq di Sf}$.~~

~~Tale superficie utile potrà essere utilizzata fino al 30% per le attività di vendita, per uffici, per deposito attrezzi.~~

~~2. Per l'intervento NC sono prescritte le seguenti condizioni:~~

~~— l'impianto deve essere realizzato negli Ambiti produttivi ASP C o ASP B utilizzando gli indici specifici di Ambito~~

~~... omissis...~~

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Titolo abilitativo diretto per :

- edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
- nuova costruzione di edifici rurali di servizio (voce b2);
- ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione: di edifici rurali di servizio (voce b); di edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c);
- ristrutturazione senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione di edifici per serre aziendali **fisse** (voce d),
- ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione di edifici destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce g1)
- interventi di agriturismo (voce f)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h).

2 Sono assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola i seguenti interventi ritenuti

“significativi”:

1) Edilizia abitativa rurale

- nuove costruzioni residenziali (voce a);
- incremento di SU in edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative (voce a);

2) Edilizia al servizio dell'agricoltura

- nuova costruzione di edifici rurali di servizio (voce b1),
- nuova costruzione per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce b1)
- ampliamento superiore a 500 mq degli edifici rurali di servizio di cui alla voce b1) precedente
- nuova costruzione di edifici rurali destinati all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (voce c)
- nuova costruzione di edifici destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce g1)

Paragrafo 4) – PARAMETRI

Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,00
Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale SA (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio, salvo esigenze particolari (voce b):	mt.	7,00
Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
Altezza massima (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza) delle serre fisse (voce d, voce e):	mt.	5,50
Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce h):	mt.	6,00
Altezza massima degli impianti conservazione, commercializz. ecc. (voce g):	mt.	8,00
Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5,00
Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10,00
Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5,00
Allevamenti zootecnici intensivi aziendali (voce c):		
- distanza dai confini di proprietà	mt.	20
- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda	mt.	100
- distanza da edifici di servizio	mt.	10
- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt.	300
Allevamenti industriali (voce h limitatamente agli allevamenti industriali):		
1. allevamenti intensivi di bovini, equini, polli e zootecnia minore:		
- distanza dai confini di proprietà	mt.	100
- distanza da edifici residenziali esistenti non appartenenti all'azienda	mt.	150
- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt.	500

Allevamenti speciali (voce h, punto 6.2)	
1. scuderia/stalla per cavalli:	
- distanza dai confini di proprietà	mt. 20
- distanza da edifici residenziali esistenti non appartenenti all'azienda	mt. 100
- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt. 300
Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE

7.b) Nell'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 della normativa le funzioni di carattere residenziale assistenziale e sanitario sono riconducibili a due categorie così definite:

UA2 – Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo

UC22 – Attività di servizio – Attività sanitarie

Ospedali e case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse

Valutate le normative e discipline regionali e nazionali in materia di funzioni sanitarie e sociosanitarie, si modifica l'elenco degli usi, eliminando tali funzioni dalla categoria UA2 e suddividendo la categoria UC22 in due sottocategorie, come di seguito indicato:

UA2 – Residenza collettiva

~~Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo~~

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

~~Ospedali e case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse~~

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

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

UC22/B – Attività di servizio – Attività sanitarie

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

Conseguentemente, tenendo conto della diversificazione degli usi rientranti nelle funzioni sopraindicate, vengono assegnati agli ambiti ritenuti compatibili con le caratteristiche insediative degli ambiti stessi.

Pertanto, nella normativa di cui all'elaborato 1 vengono individuati, per ciascun ambito, le funzioni ritenute compatibili.

7.c) Viene integrato l'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 della normativa con una specifica funzione relativa al commercio elettronico, come di seguito indicato:

UP7 – Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (~~fino a 5.000 mq di SC e 10.000 di SF~~)

Gli edifici e le aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporti; autoporti.

UP7 – Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (~~fino a 5.000 mq di SC e 10.000 di SF~~), **commercio elettronico**

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

7.d) Viene modificato l'art. 7.6 – Difformità edilizie minori in recepimento della variazione della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 12/2017 e dalla L.R. 24/2017.

Pertanto si cassa il contenuto dell'art. 7.6 e si inserisce il riferimento alla norma sovraordinata.

Art. 7.6 - Difformità edilizie minori

~~Si ritengono regolarizzati a tutti gli effetti amministrativi, a titolo gratuito, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le~~ **Ai fini dell'individuazione e della regolarizzazione di eventuali difformità edilizie minori rispetto allo stato legittimato è fatto riferimento alla disciplina di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. qualora, successivamente alla relativa ultimazione, si siano perfezionati titoli abilitativi edilizi in riferimento ai quali le amministrazioni pubbliche competenti non abbiano accertato o contestato tali difformità, a seguito dell'effettuazione degli appositi controlli ovvero ci siano formati, anche eventualmente per silenzio accoglimento, titoli edilizi o il certificato di conformità edilizia e di agibilità, dai quali possa motivatamente addursi la sussistenza di una posizione di legittimo affidamento in capo al soggetto privato.**

~~Le difformità edilizie minori rientranti nelle ipotesi di cui al comma precedente non debbono comunque comportare:~~

~~– aumento della superficie utile (non costituisce aumento della Su la demolizione di tramezzi o l'apertura di porte);~~

~~– trasformazione della superficie accessori in superficie utile;~~

~~– modifiche prospettiche che incidano sostanzialmente sull'assetto architettonico dei fronti edilizi (ad es. allineamenti delle aperture, conformazione e distribuzione complessiva delle forature);~~

~~– alterazione della sagoma planivolumetrica dell'edificio;~~

~~– variazione del numero delle unità immobiliari;~~

~~– interessamento di parti strutturali dell'edificio;~~

~~– un insieme sistematico di opere che comportino comunque una significativa redistribuzione interna degli spazi.~~

~~La suddetta regolarizzazione è applicabile anche agli immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia stato ottenuto il benestare della competente Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.~~

~~La suddetta regolarizzazione è applicabile anche agli immobili vincolati ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia stato ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi accertabili ai sensi del medesimo D.lgs 42/2004.~~

~~La sussistenza dei presupposti per la regolarizzazione delle difformità di cui al presente articolo, dovrà essere comprovata mediante idonea documentazione funzionale a dimostrare la sussistenza di una posizione di legittimo affidamento affidamento in capo al soggetto privato.~~